

Dossier N.003620

R.

Gestionnaire : jb

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE - REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR**

**« ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES AVENUE MARECHAL JOFFRE, 132 »
AYANT SON SIEGE SOCIAL A UCCLE (1180 BRUXELLES), AVENUE MARECHAL
JOFFRE, 132**

**DROIT DE CINQUANTE EUROS (50€) PAYE SUR DECLARATION DU NOTAIRE
INSTRUMENTANT.**

TRANSCRIT AU

BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BRUXELLES LE

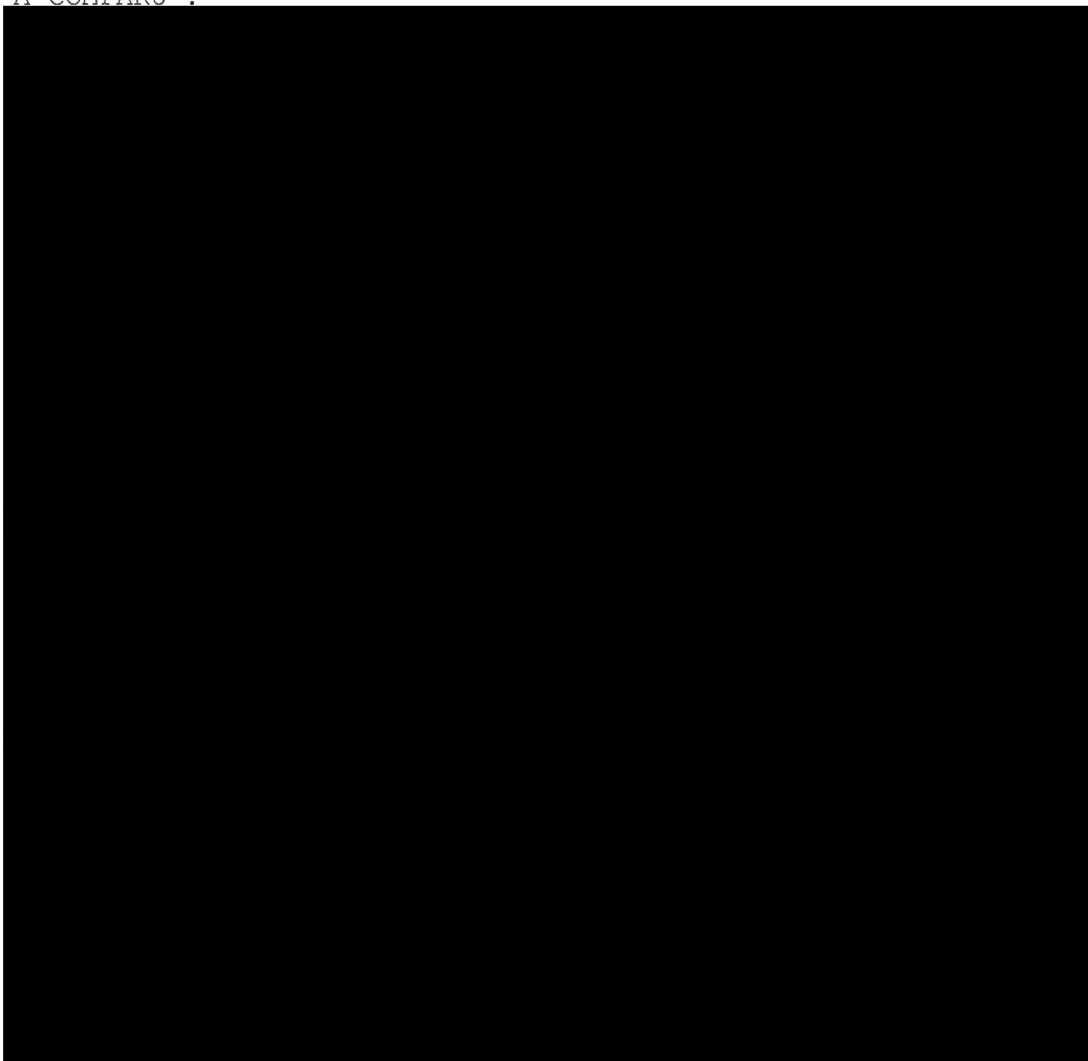
SOUS LA FORMALITE

L'an deux mille dix.

Le quatre août.

Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire associé à
Ixelles.

A COMPARU :



EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

Il est propriétaire du bien suivant :

Commune d'Uccle

Un immeuble à appartements multiples sis **avenue Maréchal Joffre numéro 132**, à l'angle de l'avenue Oscar Van Goidtsenoven, sur et avec terrain, cadastré ou l'ayant été section A numéro 267/R/31 pour quatre ares dix centiares (4a 10ca).

Cet immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jules Matthys à Bruxelles le vingt et un octobre mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-neuf décembre suivant volume 9551 numéro 14 et se compose selon cet acte de base de :

dix-neuf (19) caves ; des emplacements pour voiture ; un (1) appartement au sous-sol ; trois (3) appartements au rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage, troisième étage, quatrième étage et cinquième étage ; un (1) appartement au sixième étage ; onze (11) mansardes ;

Dans l'acte de base dont question ci-avant les caves et mansardes ont été attribuées à des appartements.

* Le comparant déclare vouloir dissocier les caves et mansardes des appartements auxquels ils ou elles sont lié(s) et créer un lot séparé pour chacune des caves et un lot regroupant l'ensemble des onze mansardes.

* Le comparant déclare qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par ses soins pour :

- la modification de l'appartement du sous sol ainsi que son changement d'affectation en bureau,

- la modification de l'appartement existant au sixième étage et la création d'un deuxième appartement regroupant ensemble l'appartement existant et l'ensemble des mansardes.

Ceci exposé le comparant nous requiert d'établir un acte de base qui remplace purement et simplement celui reçu par

le notaire Jules MATTHYS, le vingt et un octobre mil neuf cent quatre vingt six, dont question ci-avant.

Le présent acte formera dorénavant les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble à appartements multiples, ci-après plus amplement décrit.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

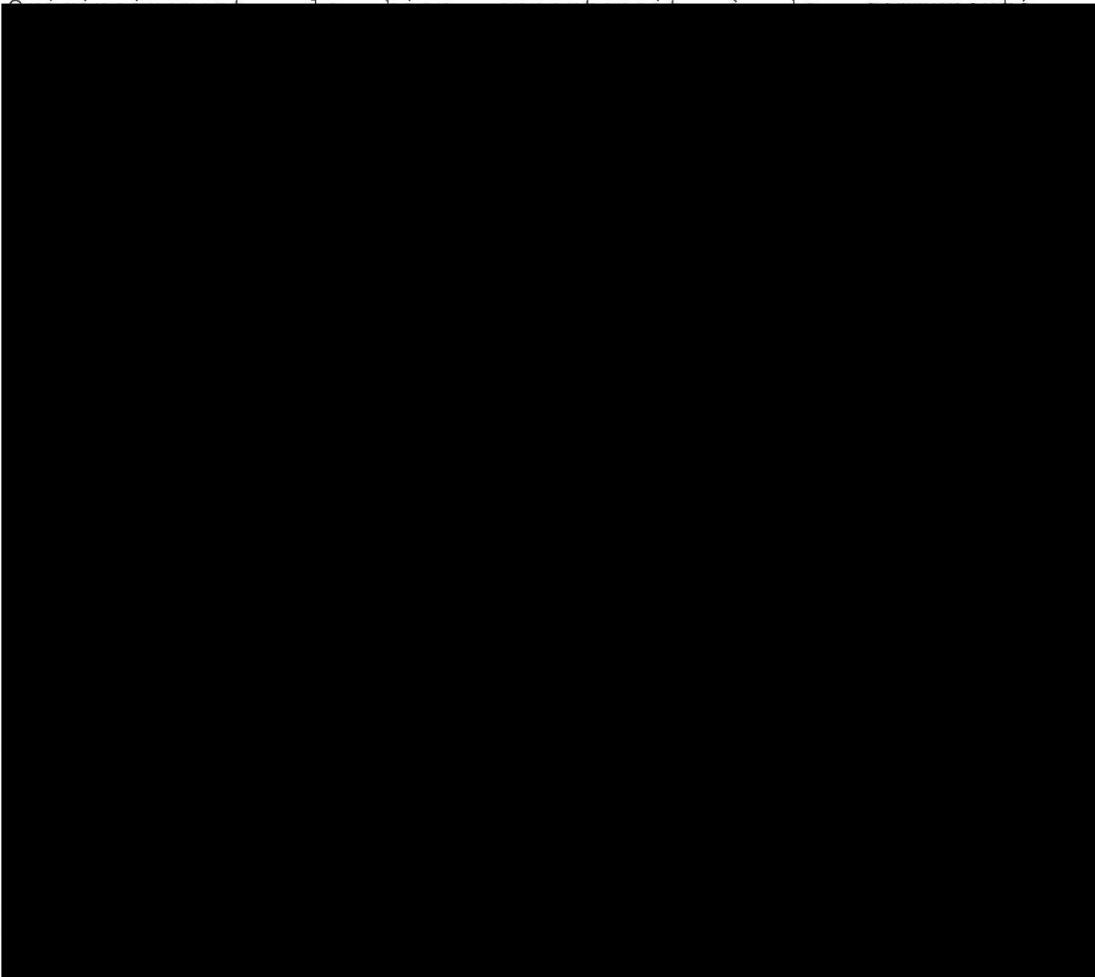
TITRE I. ACTE DE BASE

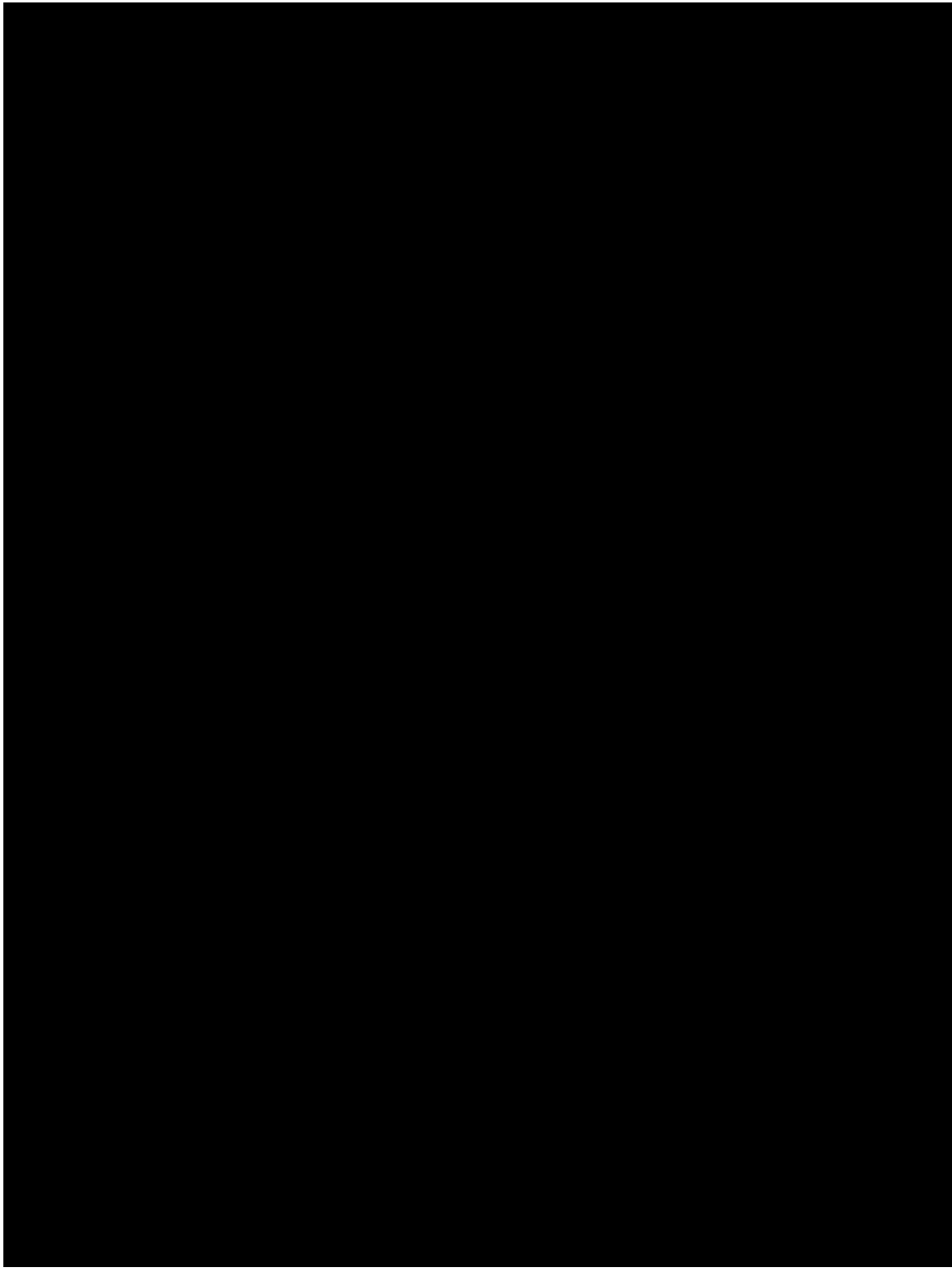
I. Description de l'immeuble

Commune d'Uccle

Un immeuble à appartements multiples sis **avenue Maréchal Joffre numéro 132**, à l'angle de l'avenue Oscar Van Goidtsenoven, sur et avec terrain, cadastré ou l'ayant été section A numéro 267/R/31 pour quatre ares dix centiares (4a 10ca).

ORIGINE DE PROPRIETE





II. Désignation et division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le comparant déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifié par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et par la loi du deux juin deux mille dix, qui entre en vigueur le premier septembre deux mille dix ; formant les articles 577-1 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « **appartement** » ou « **cave** » ou « **emplacement de parking** » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille /millièmes (1.000/1.000 èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du code civil.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot, tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprendra en un ensemble indivisible le bien privatif avec comme accessoire indispensable la fraction lui afférente dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots respectifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale dans les limites énoncées à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

III. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes :

- le plan dressé par Monsieur Philippe HOFMANS Géomètre-Expert Immobilier à 1630 Linkebeek, Boterberg, 21

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses

LE LOT UN, étant l'emplacement de parking 1, (pour une petite voiture), sis au niveau du sous sol, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit

- En copropriété et indivision forcée : cinq / millièmes dans les parties communes dont le terrain,

LE LOT DEUX, étant l'emplacement de parking 2, sis au niveau du sous sol, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit

- En copropriété et indivision forcée : cinq / millièmes dans les parties communes dont le terrain,

LE LOT TROIS, étant l'emplacement de parking 3, sis au niveau du sous sol, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit

- En copropriété et indivision forcée : cinq / millièmes dans les parties communes dont le terrain,

Les emplacements des parkings 2 et 3 sont indiqués à titre provisoire et pourront être modifiés sans entraver la libre circulation de l'emplacement 1.

LE LOT QUATRE : nihil.

LE LOT CINQ, étant l'appartement numéro UN, anciennement dénommée loge du concierge, sis au niveau du sous sol, et comprenant

- En propriété privative et exclusive : une pièce en façade avenue Maréchal Joffre avec escalier d'accès extérieur, une pièce en façade avenue Maréchal Joffre, une chambre à l'angle des deux rues.

- En copropriété et indivision forcée : quinze / millièmes dans les parties communes dont le terrain.

LE LOT SIX, étant l'appartement sis au rez de chaussée, coté avenue Maréchal Joffre, dénommé l'appartement DEUX - JOFFRE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une chambre, une cuisine et séjour en façade, hall d'entrée et hall de nuit au centre, une chambre, salle de bain, water-closet vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : Une terrasse, la partie de la cour (la limite sera déterminée lors de la vente de ce lot.

- En copropriété et indivision forcée : quarante / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT SEPT, étant l'appartement sis au niveau du rez de chaussée à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement TROIS - ANGLE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine une salle à manger en façade avenue Joffre, salon dans la pièce d'angle, deux chambres en façade avenue Van GOIDTSENOVEN,

hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water closet au centre.

- En copropriété et indivision forcée : quarante sept / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT HUIT, étant l'appartement sis au rez de chaussée, coté avenue GOIDTSENOVEN, dénommé l'appartement QUATRE - GOIDTSENOVEN, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Un salon, une salle à manger et une chambre en façade, hall d'entrée vestiaire, water closet, hall de nuit et salle de bain au centre, cuisine et une chambre vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : Une terrasse, la partie de la cour telle que fixée lors de la vente.

- En copropriété et indivision forcée : quarante sept / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT NEUF, étant l'appartement sis au niveau du premier étage coté avenue Joffre, dénommé l'appartement CINQ - JOFFRE et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une chambre, une cuisine, une salle à manger et salon en façade, hall d'entrée et hall de nuit au centre, une chambre, salle de bain et water closet vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : une terrasse

- En copropriété et indivision forcée : cinquante / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT DIX, étant l'appartement sis au niveau du premier étage, à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement SIX - ANGLE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle à manger en façade avenue Joffre, un salon dans la pièce d'angle, deux chambres en façade avenue Van GOIDTSENOVEN, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water-closet au centre

- En copropriété et indivision forcée : cinquante deux / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT ONZE, étant l'appartement sis au niveau du premier étage coté avenue GOIDTSENOVEN, dénommé l'appartement SEPT - GOIDTSENOVEN, et comprenant

- En propriété privative et exclusive : Un salon, une salle à manger et une chambre en façade, hall d'entrée vestiaire, water-closet, hall de nuit et salle de bain au centre, cuisine et une chambre vers la cour,

En copropriété à jouissance privative : une terrasse

En copropriété et indivision forcée : cinquante et un / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT DOUZE, étant l'appartement sis au niveau du deuxième étage, coté avenue Joffre, dénommé l'appartement HUIT - JOFFRE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive :

qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent: elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

V. Description de l'immeuble

I. Généralités :

Description du plan

SITUATION ACTUELLE

*** au niveau du sous sol :**

Les parties communes de couleur verte

la rampe d'accès au garage, l'espace entre les emplacements de parking, la chaufferie avec la chaudière et ses accessoires, les locaux à poubelles, le local WC, le local à compteurs, les caves 5, 7 et 9, le local à vélo, la buanderie, la cage d'escalier avec l'ascenseur et l'escalier, les dégagements devant les caves, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées, le réseau d'égout enterré.

Les parties privatives

- trois emplacements de parking dans le garage numérotés 1, 2 et 3
- un appartement dénommé « loge concierge » à réaménager en un bureau

- l'ancienne cave à charbon située sous la zone de recul
dix neuf petites caves, 1 à 4, 6, 8, 10 et 11 à 22
- un local technique à aménager dans le local à vélos.
Parties communes à usage privatif : le local technique à
créer qui sera partagé par les privatifs des deux
appartements du sixième étage.

*** au niveau du rez de chaussée**

Les parties communes de couleur verte

la zone de recul en façade rue Maréchal Joffre avec l'accès
à l'immeuble, la rampe du garage, les zones plantées, le
hall d'entrée avec la porte d'entrée, la cage d'escalier
avec l'escalier et l'ascenseur, les aéras, les gaines
techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz,
électricité, décharges, chutes,...), les conduits de fumées.

Les parties communes à jouissance privative

La cour, deux terrasses

Les parties privatives

L'accès à l'appartement du sous sol à réaménager en bureau,
trois appartements

*** au niveau des deuxième, troisième, quatrième et cinquième
étages :**

Les parties communes de couleur verte

A chaque niveau : la cage d'escalier avec l'escalier et
l'ascenseur, les aéras, les gaines techniques pour le
passage des canalisations (eau, gaz, électricité,
décharges, chutes, ...) les conduits de fumées.

Les parties communes à jouissance privative

deux terrasses

Les parties privatives

A chaque niveau : trois appartements par étage

*** au niveau du sixième étage :**

Les parties communes de couleur verte

la cage d'escalier avec l'escalier et l'ascenseur, les
aéras, les dégagements entre les chambre de bonnes, les
gaines techniques pour le passage des canalisations (eau,
gaz, électricité, décharges, chutes,...) les conduits de
fumées.

Les parties communes à jouissance privative

Une terrasse

Les parties privatives

Un appartement

Douze mansardes

*** au niveau de la toiture (pas reprise sur le plan)**

Les parties communes

le cabanon d'ascenseur, les couvertures en roofing, la
charpente, les souches de cheminées.

l'usage de l'espace en toiture pour la pose d'antennes de
téléphonie.

Les plans ci-dessus resteront annexés aux présentes mais ne
seront pas transcrits.

Description des lots

une chambre, une cuisine, une salle à manger et salon en façade, hall d'entrée et hall de nuit au centre, une chambre, salle de bain et water closet vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : une terrasse

- En copropriété et indivision forcée : cinquante / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT TREIZE, étant l'appartement sis au niveau du deuxième étage, à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement NEUF - ANGLE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle à manger en façade avenue Joffre, un salon dans la pièce d'angle, deux chambres en façade avenue Van GOIDTSENOVEN, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water-closet au centre

- En copropriété et indivision forcée : cinquante deux / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT QUATORZE, étant l'appartement sis au niveau du deuxième étage coté avenue GOIDTSENOVEN, dénommé l'appartement DIX - GOIDTSENOVEN, et comprenant

- En propriété privative et exclusive : Un salon, une salle à manger et une chambre en façade, hall d'entrée vestiaire, water-closet, hall de nuit et salle de bain au centre, cuisine et une chambre vers la cour,

En copropriété à jouissance privative : une terrasse

En copropriété et indivision forcée : cinquante et un / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT QUINZE, étant l'appartement sis au niveau du troisième étage, coté avenue Joffre, dénommé l'appartement ONZE - JOFFRE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une chambre, une cuisine, une salle à manger et salon en façade, hall d'entrée et hall de nuit au centre, une chambre, salle de bain et water closet vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : une terrasse

- En copropriété et indivision forcée : cinquante / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT SEIZE, étant l'appartement sis au niveau du troisième étage, à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement DOUZE

- ANGLE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle à manger en façade avenue Joffre, un salon dans la pièce d'angle, trois chambres en façade avenue Van GOIDTSENOVEN, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water-closet au centre

- En copropriété et indivision forcée : soixante / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT DIX SEPT, étant l'appartement sis au niveau du troisième étage, coté avenue GOIDTSENOVEN, dénommé l'appartement TREIZE - GOIDTSENOVEN, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Un salon, une salle à manger en façade, hall d'entrée vestiaire, water-closet, hall de nuit et salle de bain au centre, cuisine et une chambre vers la cour,

En copropriété à jouissance privative : une terrasse

En copropriété et indivision forcée : quarante trois / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT DIX HUIT, étant l'appartement sis au niveau du quatrième étage, coté avenue Joffre, dénommé l'appartement QUATORZE - JOFFRE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une chambre, une cuisine, une salle à manger et salon en façade, hall d'entrée et hall de nuit au centre, une chambre, salle de bain et water closet vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : une terrasse

- En copropriété et indivision forcée : cinquante / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT DIX NEUF, étant l'appartement sis au niveau du quatrième étage, à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement QUINZE- ANGLE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle à manger en façade avenue Joffre, un salon dans la pièce d'angle, deux chambres en façade avenue Van GOIDTSENOVEN, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water-closet au centre

- En copropriété et indivision forcée : cinquante deux / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT VINGT, étant l'appartement, six au niveau du quatrième étage coté avenue GOIDTSENOVEN, dénommé l'appartement SEIZE - GOIDTSENOVEN, et comprenant

- En propriété privative et exclusive : Un salon, une salle à manger et une chambre en façade, hall d'entrée vestiaire, water-closet, hall de nuit et salle de bain au centre, cuisine et une chambre vers la cour,

En copropriété à jouissance privative : une terrasse

En copropriété et indivision forcée : cinquante et un / millièmes dans les parties communes dont le terrain

LE LOT VINGT ET UN , étant l'appartement sis au niveau du cinquième étage, coté avenue Joffre, dénommé l'appartement DIX SEPT - JOFFRE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une chambre, une cuisine, une salle à manger et salon en façade, hall d'entrée et hall de nuit au centre, une chambre, salle de bain et water closet vers la cour,

- En copropriété à jouissance privative : une terrasse

- En copropriété et indivision forcée : cinquante / millièmes dans les parties communes dont le terrain
LE LOT VINGT DEUX, étant l'appartement sis au niveau du cinquième étage, à l'angle de l'avenue Maréchal Joffre et de l'avenue Van Goidtsenoven, dénommé l'appartement DIX HUIT - ANGLE, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle à manger en façade avenue Joffre, un salon dans la pièce d'angle, deux chambres en façade avenue Van GOIDTSENOVEN, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain et water-closet au centre

- En copropriété et indivision forcée : cinquante deux / millièmes dans les parties communes dont le terrain
LE LOT VINGT TROIS, étant l'appartement, six au niveau du cinquième étage coté avenue GOIDTSENOVEN, dénommé l'appartement DIX NEUF - GOIDTSENOVEN, et comprenant :

- En propriété privative et exclusive : Un salon, une salle à manger et une chambre en façade, hall d'entrée vestiaire, water-closet, hall de nuit et salle de bain au centre, cuisine et une chambre vers la cour,
 En copropriété à jouissance privative : une terrasse
 En copropriété et indivision forcée : cinquante et un / millièmes dans les parties communes dont le terrain
LE LOT VINGT QUATRE, étant l'appartement sis au niveau du sixième étage, coté avenue Joffre, étant l'appartement VINGT - JOFFRE, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : une pièce contre le mitoyen, une cuisine, une salle à manger et un salon au centre, hall d'entrée et vestiaire vers la cage d'escalier, hall de nuit, salle de bain et water closet vers la cour.

- en copropriété à jouissance privative : une terrasse

- en copropriété et indivision forcée : trente quatre / millième
LE LOT VINGT CINQ, étant l'ensemble des mansardes sis au niveau du sixième étage et comprenant :

- en propriété privative et exclusive : l'ensemble des chambres de service (mansardes) proprement dit

- en copropriété et indivision forcée : trente-sept / millièmes dans les parties communes dont le terrain
 Le local indiqué au plan comme local technique a créer au sous-sol est commun à jouissance privative des lots 24 et 25.

LE LOT VINGT SIX étant la cave numéro 1 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,
 En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT VINGT SEPT étant la cave numéro 2 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT VINGT HUIT étant la cave numéro 3 sise au niveau du
rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT VINGT NEUF étant la cave numéro 4 sise au niveau du
rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT TRENTE étant la cave numéro 6 sise au niveau du rez
de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT TRENTE ET UN étant la cave numéro 8 sise au niveau
du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT TRENTE DEUX étant la cave numéro 10 sise au niveau
du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT TRENTE TROIS étant la cave numéro 11 sise au niveau
du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT TRENTE QUATRE étant la cave numéro 12 sise au niveau
du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,
En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans
les parties communes

LE LOT TRENTE CINQ étant la cave numéro 13 sise au niveau
du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave
proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT TRENTE SIX étant la cave numéro 14 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT TRENTE SEPT étant la cave numéro 15 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT TRENTE HUIT étant la cave numéro 16 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT TRENTE NEUF étant la cave numéro 17 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT QUARANTE étant la cave numéro 18 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT QUARANTE ET UN étant la cave numéro 19 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT QUARANTE DEUX étant la cave numéro 20 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT QUARANTE TROIS étant la cave numéro 21 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

LE LOT QUARANTE QUATRE étant la cave numéro 22 sise au niveau du rez de chaussée et comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,

En copropriété et indivision forcée : aucune quotité dans les parties communes

Il est précisé que le propriétaire du lot cinq, étant l'appartement numéro UN, pour autant qu'il obtienne les autorisations urbanistiques nécessaires, est autorisé à réaménager l'ancienne cave à charbon sous la zone de recul en locaux annexes à son lot.

Dans ce cas les quotités ne seront pas modifiées mais, en contrepartie, tous les frais liés à ce local **y compris ceux relatifs à la structure et aux étanchéités** seront à charge du lot 5

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées, à la bâtisse et, aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

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

° AU NIVEAU DU SOUS SOL

Le lot un, parking UN :	5/1.000
Le lot deux, parking DEUX	5/1.000
Le lot trois, parking TROIS	5/1.000
Le lot quatre	NIHIL
Le lot cinq, appartement un	15/1.000
Les 19 caves	sans quotité

° AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE

Le lot six, appartement deux-Joffre	40/1.000
Le lot sept, appartement trois-Angle	47/1.000
Le lot huit, appartement quatre-Van Goidtsenoven	47/1.000

° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

Le lot neuf, appartement cinq-Joffre	50/1.000
Le lot dix, appartement six-Angle	52/1.000
Le lot onze, appartement sept-Van Goidtsenoven	51/1.000

° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

Le lot douze, appartement huit-Joffre	50/1.000
Le lot treize, appartement neuf-Angle	52/1.000
Le lot quatorze, appartement dix- Van Goidtsenoven	51/1.000

° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

Le lot quinze, appartement onze-Joffre	50/1.000
Le lot seize, appartement douze-Angle	60/1.000
Le lot dix sept, appartement treize-Van Goidtsenoven	43/1.000

° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

Le lot dix huit, appartement quatorze-Joffre	50/1.000
Le lot dix neuf, appartement quinze-angle	52/1.000
le lot vingt, appartement seize-Van Goidtsenoven	51/1.000
° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE	
Le lot vingt et un, appartement dix sept-Joffre	50/1.000
Le lot vingt deux, appartement dix huit-Angle	52/1.000
Le lot vingt trois, appartement dix neuf - Van Goidtsenoven	51/1.000
° AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE	
Le lot vingt quatre, appartement vingt - Joffre	34/1.000
le lot vingt cinq, l'ensembles des chambres de service (mansardes)	37/1.000
soit ensemble mille/millièmes :	1.000/1.000

Il est précisé que :

- que les caves n'ayant pas de quotité, elles ne peuvent être aliénées ou données en location que conjointement avec un appartement ; toutefois un échange de caves entre deux propriétaires d'appartement est permis

- l'implantation des appareils électriques, sanitaires et des gaines techniques figurés aux plans ci-annexés est purement indicative.

- Le comparant déclare que le bien est occupé par une installation GSM au profit de BASE, dont les revenus profiteront aux comparants jusqu'au trente et un décembre deux mil onze.

Les chemins de câbles traversant les parties communes entre le local technique et la toiture sont communs.

Tous les frais liés à ces installations seront à la charge du (des) opérateur(s) et/ou de la copropriété.

- Il rappelle d'autre part que :

Une demande de permis d'urbanisme a été introduite par ses soins en deux mille dix portant sur :

- le changement d'affectation de logement en bureau du lot cinq sis au niveau du sous sol,

- la modification de l'appartement existant au sixième étage et la création d'un deuxième logement, et la création de terrasse sur la toiture du cinquième étage (tel que figuré sur la plan en annexe, sous la dénomination 6e étage projeté).

- Sous la condition suspensive de l'obtention du permis d'urbanisme dont question ci-avant :

* Il est précisé en ce qui concerne les futures terrasses du sixième étage que la membrane d'étanchéité, sous ces terrasses, étant commune au bâtiment concerné, les réparations et leur remplacement éventuels, (à l'exclusion

des frais liés à la transformation de ces lots), incombent à la copropriété du bâtiment, sauf si ces réparations sont dues à l'usage des terrasses par les propriétaires des lots qui en ont la jouissance.

Le recouvrement du sol des terrasses est privatif aux propriétaires qui en ont la jouissance. Son entretien et son remplacement éventuels seront à leur charge.

* La description des lots du sixième étage fera l'objet d'un acte de base modificatif, et il est d'ores et déjà précisé que les quotités de l'ensemble des lots seraient, alors, réparties comme suit :

° AU NIVEAU DU SOUS SOL

Le lot un, parking UN :	5/1.000
Le lot deux, parking DEUX	5/1.000
Le lot trois, parking TROIS	5/1.000
Le lot quatre	NIHIL
Le lot cinq, appartement un	14/1.000
Les dix neuf caves	sans quotité

° AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE

Le lot six, appartement deux-Joffre	39/1.000
Le lot sept, appartement trois-Angle	44/1.000
Le lot huit, appartement quatre-Van Goidtsenoven	44/1.000

° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

Le lot neuf, appartement cinq-Joffre	46/1.000
Le lot dix, appartement six-Angle	48/1.000
Le lot onze, appartement sept-Van Goidtsenoven	48/1.000

° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

Le lot douze, appartement huit-Joffre	46/1.000
Le lot treize, appartement neuf-Angle	48/1.000
Le lot quatorze, appartement dix- Van Goidtsenoven	48/1.000

° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

Le lot quinze, appartement onze-Joffre	46/1.000
Le lot seize, appartement douze-Angle	57/1.000
Le lot dix sept, appartement treize-Van Goidtsenoven	41/1.000

° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

Le lot dix huit, appartement quatorze-Joffre	46/1.000
Le lot dix neuf, appartement quinze-angle	48/1.000
le lot vingt, appartement seize-Van Goidtsenoven	48/1.000

°AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE

Le lot vingt et un, appartement dix sept-Joffre	46/1.000
Le lot vingt deux, appartement dix huit-Angle	48/1.000
Le lot vingt trois, appartement	

dix neuf - Van Goidtsenoven	48/1.000
° AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE	
Le lot vingt quatre, appartement	
vingt - Joffre	47/1.000
le lot vingt cinq, appartement	
vingt et un - Van GOIDTSENOVEN	54/1000
soit ensemble mille/millièmes :	1.000/1.000

VIII. Modifications éventuelles à l'acte de base.

a) Généralités

Le comparant déclare se réserver, dans le respect de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre et du deux juin deux mille dix qui entre en vigueur le premier septembre deux mille dix, à son profit exclusif le droit :

1° De changer la répartition des quotités dans les parties communes de l'ensemble, et de n'importe laquelle des parties privatives dont il est resté propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a, pour le surplus, rien de définitif. Elle pourra être modifiée par le comparant, sans le recours des copropriétaires de l'ensemble résidentiel, pour les locaux dont il reste propriétaire, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer les dispositions générales ou particulières de l'ensemble résidentiel, au gré du comparant.

Si, faisant usage de cette faculté, le comparant rendait commune une partie privative, ou privative une partie commune, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs, dont le comparant resterait propriétaire au gré de ce dernier.

2° De modifier la configuration des locaux, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° De clôturer, ou de murer, certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas, ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

4° De réunir une ou plusieurs parties privatives pour n'en faire qu'une seule. De transférer un ou plusieurs éléments privatifs sur un autre, de diviser ou rediviser les éléments privatifs, et, d'une façon générale, de modifier la configuration des parties privatives, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total des millièmes des parties communes affectés à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Dans un tel cas, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, conformément à l'article 577-7 paragraphe 3 du code civil, sans préjudice à la modification des quotes-parts éventuellement des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En cas de travaux nécessitant l'intervention d'un architecte, ces derniers seront entrepris sous son contrôle.

Les honoraires éventuels de cet architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par le comparant.

d) Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant, ainsi que l'acte de base modificatif à recevoir lors de l'obtention du permis d'urbanisme dont la demande a été introduite comme dit ci-avant.

Toutefois, si l'intervention d'un autre copropriétaire de l'immeuble était nécessaire, celui-ci devra apporter son concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, ce copropriétaire donne dès à présent mandat irrévocable au comparant de le représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

IX. Dispositions urbanistiques

Sans préjudice à ce qui est énoncé in fine du présent acte de base, le comparant déclare avoir été informé par le notaire soussigné que :

* conformément à l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-deux, sont :

- dispensés du permis d'urbanisme, les travaux de transformations intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit et à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger;

- considérés comme actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, les travaux de transformations intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux autres que ceux visés au paragraphe précédent, pour autant qu'ils n'impliquent ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment.

* L'Arrêté du Gouvernement du onze janvier mil neuf cent nonante-six, précise quant à lui qu'il faut un permis d'urbanisme pour augmenter le nombre de logements (Art. 2/3°).

Le notaire instrumentant informe le comparant du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois (www.moniteur.be) sous la référence 2003031-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

Le comparant déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Article 2.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque

titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

En cas de contradiction entre le règlement de copropriété et les dispositions de l'acte de base, ces dernières priment.

CHAPITRE II.- STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 3.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

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

Les parties privatives sont dénommées « appartement », ou « cave », ou " »Emplacement de parking » ou de manière générale « lot privatif ».

Article 4.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie par 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, à l'exception de la ventilation des millièmes qui serait modifiée dans l'hypothèse de l'obtention du permis d'urbanisme dont question ci-avant.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque 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;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 5.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

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

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

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après. Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

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

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

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain non bâti en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé, sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base.

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

3. Gros murs

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces de l'appartement sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'appartement qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

15. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières

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

17. Canalisations - Raccordement généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques,

parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

20. Terrasses - Balcons - Garde-corps - Balustrades

Les terrasses et balcons ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcaetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice et sont en conséquence des communs.

L'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

21. Cour

Il est attribué aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, de la cour. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

22. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des appartements est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privés.

23. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

24. Antennes - Satellites

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privées.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privées est interdit.

25. Ascenseur

L'ascenseur est partie commune.

Article 6.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privée entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 7.- De la limite de la jouissance des parties communes

a) généralités :

Il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter des modifications aux parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues aux statuts relatives aux "transformations".

b) terrasses :

Tous les frais y relatifs qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont de son fait.

c) cour :

Il est interdit aux propriétaires ou aux occupants de l'appartement qui ont la jouissance privative de la cour d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé en ce qui concerne les terrasses et de la cour que :

1°) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

2°) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

3°) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

4°) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) fenêtres :

Les travaux de peinture (entretien quinquennal) des fenêtres sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

e) toit :

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, à l'exception de ce qui est prévue pour le lot QUATRE, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

f) portes palières :

La peinture de la face extérieure des portes palières est à charge de la copropriété.

g) chauffage central :

S'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations abductrices et évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure 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, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé par ailleurs aux statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres propriétaires.

Cette réunion, toujours provisoire, n'affecte pas la répartition des quotités dans les parties communes et n'altère pas l'unité juridique de chacun des locaux privatifs réunis.

La division juridique d'un local privatif doit être autorisée par l'unanimité des propriétaires.

Il est formellement interdit à tout propriétaire :

- d'effectuer dans les parties privatives une modification ou un travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fût-ce que d'une façon minime, changer le caractère architectural de l'immeuble ou simplement son aspect extérieur;
- d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire un acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;
- de diviser un ensemble pour le louer à plusieurs locataires.

Toute contravention aux présentes stipulations obligera, de plein droit, le contrevenant, à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés.

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des

dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

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

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

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

Article 11. - Transformations

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

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

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

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

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section 1 : Définition - Divers

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE AVENUE MARECHAL JOFFRE, 132 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Uccle (1180 Bruxelles), avenue maréchal Joffre, 132.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de la dite association.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront 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 égale à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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 pourra 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.

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. Le Code des Sociétés s'applique 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.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

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.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

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

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

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

Article 18.- Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, 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 est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;

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

Section 2 : Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 19.- 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 et à chaque copropriétaire.

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 20.- Composition.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privé est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

L'assemblée générale annuelle se tient le _____ du
mois de _____ à _____ heures à l'endroit indiqué dans
les convocations et à défaut au siège de l'association des
copropriétaires.

Article 22.- Ordre du jour.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par le comparant ou par le syndic provisoire désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Article 23 - Convocation

34

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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.

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 inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou 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 ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, 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 577-8, § 4, 1°, 1-1. (le 1° du § 4 d l'art 577-8 a toutefois été abrogé) 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.

Article 24 - Constitution de l'assemblée générale

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

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 dans les parties communes.

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

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

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

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

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, 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.

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, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les 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.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

Article 25.- Délibérations.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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 vingt 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.

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

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

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;

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° ;

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 :

- 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.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci a été décidée.

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

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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 ;

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Article 26.- Actions en justice.

- a) 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 a eu lieu ;

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

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

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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.

2° le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 1^{er} du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, 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.

b) par un occupant.

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

Cette action doit être intentée dans les quatre mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphes 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 27.- Opposabilité.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires 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 28.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II. SYNDIC

Article 29.- Nomination.

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt ; Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité ;

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans.

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

Est nommée comme premier syndic *

Article 30.- 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. Il est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

Article 31.- 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, son siège social ainsi que 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, 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.

Article 32.- 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 33.- Attributions du syndic

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

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

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

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien pour toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

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

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

Article 34. - Mandat du syndic

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

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

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

Article 35.- Pouvoirs.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- d'exécuter et de faire exécuter (ces) les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être placés dans leur totalité sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

- 9° - 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 ;

- 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 ;

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

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

- de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1^{er}, 1^o, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; 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 ;

- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de 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, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8° 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;

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

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

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

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

Article 3.- Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération éventuelle lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 37.- Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

III. CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 38 Composition - Rôle

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 39.- Frais communs

I. Composition des charges.

Les charges communes sont divisées en :

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

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

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

e) les indemnités dues par la copropriété;

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose 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 particulières :

a) les dépenses relatives au chauffage,...

b) les dépenses relatives à l'entretien de la cour.

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

En conséquence, elles seront supportées par les copropriétaires dans les proportions suivantes :

- pour le chauffage, à concurrence des montants relevés sur les compteurs individuels lors de l'échéance de paiement des abonnements;

- pour la cour, en totalité par les propriétaires du rez-de-chaussée, chacun pour moitié.

II. Charges communes de fonctionnement.

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

Telles sont 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, 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, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcaetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 40.- Consommations individuelles

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

Article 41.- Impôts

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

Article 42. - Responsabilité civile

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

Article 43. - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 44. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 45. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à une majorité de quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

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

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les 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 sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 46. - Cession d'un lot

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours ;

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve au sens du § 5 alinéas 2 et 3 ;

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 générale avant la date certaine du transfert de la 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.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, 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 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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1^{er} sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du propriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant 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 et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de 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.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1^{er} et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

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.

CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 47. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 48. - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 49. - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle .

Article 50. - Réparations ou travaux non urgents

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

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre / cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 51. - Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera..., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

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

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

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

De même, pendant toute la durée de travaux à l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

Article 52. - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout

copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 53. - De la renonciation réciproque au recours en matière d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont sensés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

A défaut par la copropriété d'avoir pris une assurance avec abandon de recours contre les locataires ou les occupants des privatifs, les dispositions suivantes seront d'application :

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les

voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

« Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

« Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

« Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire. »

« Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droit, et notamment ses sous locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3 et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

« Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

Article 54.- Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre .

Article 55. - De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel

-De la responsabilité civile tiers :

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble,

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées , etcaetera ...) ou de l'un d'eux.

- Bris de glace et dégâts des eaux :

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police ''bris de glaces'' pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police ''dégâts des eaux'' pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites , de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

- Personnel

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 56. - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 57. - Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 58. - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, 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 qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

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

b) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'unanimité des voix tant en cas de reconstruction partielle qu'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. A défaut de paiement dans ce délai, le syndic pourra réclamer aux copropriétaires défaillants les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de

trois pour cent; ils courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à l'unanimité.

Toutefois, au cas où un ou des copropriétaires décideraient la reconstruction partielle de l'immeuble, le ou les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble à ou aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble, sans toutefois que l'expiration de ce délai n'emporte la conclusion d'une vente définitive.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par un expert nommé par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour l'expert de s'adjoindre deux autres experts pour confirmer ou infirmer sa décision à la majorité des deux tiers .

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront 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, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 59. - Des assurances particulières

a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels .

b) Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes .

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

Article 60. - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en

cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du ''sinistre total'' seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE III . - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 61. Portée - Modifications

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

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées par ailleurs.

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

Section 1 - Charges Communes

Article 62.- Provision pour charges communes

L'assemblée générale fixera le montant de la provision à réclamer à chaque copropriétaire.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

Article 63.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de un euro (1,00 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans

préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros (2,00 €) par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code Civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros (10,00 €) au premier rappel, de dix euros (10,00 €) au deuxième rappel, de cinquante euros (50,00 €) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros (100,000 €) de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit rester intact. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède les présentes.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau divisé par index de départ.

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

Article 64.- Recouvrement des charges communes

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

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

- 1° à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.
- 2° à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

- 3° à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour la cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

- 4° à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

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

Article 65.- Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section 2. - Aspects Extérieurs

Article 66. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcetera...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties

communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les couloirs des caves, assurer l'évacuation des ordures ménagères .

Article 67. - Cour

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation de la cour à usage privatif, il appartiendra au syndic, en cas de négligence des occupants des appartements bénéficiant de cette jouissance privative, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront partie des charges communes particulières.

Article 68. - Entretien et aspect

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

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres : ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes : ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par le syndic.
- 3) des tentures : ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 4) des marquises ou stores pare-soleil : ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

Section 3. - Ordre Intérieur.

Article 69. - Usage de l'ascenseur

L'usage des ascenseurs pourra être réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la simple majorité des voix. Toutes les charges et frais relatifs à l'ascenseur seront supportés par les copropriétaires, au prorata des quotités qu'ils détiennent dans la copropriété.

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 devrait s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait

l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage d'une chose commune.

Article 70. - Tranquillité

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

- Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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

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

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

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

- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

- Les propriétaires pourront établir des dispositifs intérieurs de protection par système d'alarme, qui devront être d'un modèle défini et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

- Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision.

Le téléphone public pourra être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

- La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

- 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.

Article 71. - Mode d'occupation - Moralité - Destination des locaux.

a) Généralité

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

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

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

b) Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

c) Location

- 1° Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

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

- 2° Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

- 3° Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic le nom des locataires.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues ci-dessus.

- 4° Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

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

Article 72. - Publicité

A l'exception de la publicité relative à la vente ou à la mise en location d'appartement ou de garage, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

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

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

Article 73. - Interdictions

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le hall d'entrée.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

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

Article 74. - Déménagements

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Section 4. - Répartition des Charges de Chauffage, d'Eau et d'Electricité

Article 75. - Eau

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Le cas échéant, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 76. - Gaz - Electricité

La consommation totale enregistrée par les compteurs communs, de même que la location desdits compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

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

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

Article 77. - Chauffage

Article 24.- Constitution de l'assemblée
Article 25.- Délibérations - Majorités
Article 26.- Actions en justice
Article 27.- Opposabilité
Article 28.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

II. Syndic

Article 29.- Nomination
Article 30.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire
Article 31.- Publicité
Article 32.- Responsabilité - Délégation
Article 33.- Attribution du syndic
Article 34.- Mandat du syndic
Article 35.- Pouvoirs
Article 36.- Rémunération
Article 37.- Démission

III. Conseil de Copropriété

Article 38.- Composition - Rôle
CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES
Article 39.- Frais communs
Article 40.- Consommations individuelles
Article 41.- Impôts
Article 42.- Responsabilité civile
Article 43.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 44.- Recettes au profit des parties communes
Article 45.- Modification de la répartition des charges
Article 46.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 47.- Généralités
Article 48.- Genre de réparations et travaux
Article 49.- Réparations urgentes
Article 50.- Réparations ou travaux non urgents
Article 51.- Servitudes relatives aux travaux

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

Article 52.- De la responsabilité en général
Article 53.- De la renonciation réciproque au recours en matière d'incendie
Article 54.- Assurance
Article 55.- De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel
Article 56.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
Article 57.- Cas de sinistre
Article 58.- De l'utilisation des indemnités
Article 59.- Des assurances particulières
Article 60.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 61.- Portée - Modifications
- Section 1 - Charges Communes

Article 62.- Provision pour charges communes
Article 63.- Paiement des charges communes
Article 64.- Recouvrement des charges communes
Article 65.- Comptes annuels du syndic
- Section 2 - Aspects extérieurs
Article 66.- Nettoyage
Article 67.- Jardins
Article 68.- Entretien et aspect
- Section 3 - Ordre intérieur
Article 69.- Usage de l'ascenseur
Article 70.- Tranquillité
Article 71.- Mode d'occupation - Moralité - Destination des locaux
Article 72.- Publicité
Article 73.- Interdictions
Article 74.- Déménagements
- Section 4.- Répartition des charges de chauffage, d'eau et d'électricité
Article 75.- Eau
Article 76.- Gaz - Electricité
Article 77.- Chauffage
- Section 5.- Différends
Article 78.- Règlementation des différends
- Section 6.- Clôture
Article 79.- Conservation et diffusion des documents
Article 80.- Renvoi au Code Civil

DISPOSITIONS FINALES

I. Dispositions transitoires

1) Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

2) Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

3) Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

2° les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

5) Fonds de roulement

Le montant initial de la provision pour fonds de roulement sera fixé par le comparant sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

L'immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au gaz. Tous les frais liés à ce chauffage seront répartis à concurrence de vingt cinq pour cent (25%) en fonction des quotités et à septante cinq pour cent (75%) en fonction des calorimètres installés sur les radiateurs. Le chauffage des parties communes est charge commune.

Section 5. - Différends

Article 78. - Réglementation des différends

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

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

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Section 6. - Clôture

Article 79. - Conservation et diffusion des documents

Des exemplaires des présents statuts, contenant le règlement d'ordre intérieur, pourront être remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de

l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 80. - 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.

Table des matières

TITRE I. ACTE DE BASE

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition

Article 2.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II. - STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 3.- Division de l'immeuble en parties communes privatives

Article 4.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 5.- Parties communes

Article 6.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 7.- De la limite de la jouissance des parties communes

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Section 1 - Définition-Divers

Article 12.- Dénomination - Siège

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

Article 14.- Dissolution - Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

- Section 2 - Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée Générale des Copropriétaires

Article 19.- Pouvoirs

Article 20.- Composition

Article 21.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

Article 22.- Ordre du jour

Article 23.- Convocation

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

6) Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le premier syndic au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

II. Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

III. Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à six euros (€ 6) pour un/millième.

IV. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

V. Destination des lieux

A l'exclusion des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété. Il n'est pris aucun engagement par le comparant et le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROCURATION

Ici intervient PERRY Ido, prénommé, agissant en qualité de mandataire de la société RESIDENCE MARECHAL, est usant des pouvoirs qui lui sont conférés, comparante désignée plus loin par les mots "la partie mandante".

Laquelle a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial :

- Monsieur TADMOR Eyal, prénommé,
- Monsieur PERRY Ido, prénommé,

- tous les clerks de l'étude des notaires associés Olivier BROUWERS, Olivier DUBUISSON, Jérôme OTTE et Marc VAN BENEDEN à Ixelles,
avec pouvoir d'agir séparément.
Désigné plus loin par le mot "mandataire".
A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :
Vendre tout ou partie du bien objet du présent acte de base,
Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.
Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.
Faire dresser tous les cahiers de charges; diviser par lots, placer tout ou partie du bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, établir tout règlement de copropriété, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.
Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.
Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.
Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.
Dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.
Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.
A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.
Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.
Introduire toute requête en restitution en matière de droits d'enregistrement.
Entamer et effectuer toutes procédures contre les locataires éventuels en récupération de loyers.
Libérer les garanties locatives éventuelles au profit des acquéreurs ou des locataires.
Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

VI. Prise de connaissance

Le comparant déclare avoir pu prendre, antérieurement aux présentes, une connaissance, qu'il estime suffisante, du projet du présent acte **et de ses annexes.**

VII. Certificat d'identité

Le Notaire soussigné, certifie l'exactitude de l'identification de la société et de ses représentants, telle que reprise ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

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

