

Règlement de copropriété coordonné .

Avec l'acte de base ce règlement de copropriété forme le statut de copropriété de la Résidence EDEN X. Cette version du règlement de copropriété est une coordination conforme aux dispositions de l'article 19, §2 de la coordonné loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil.

Aucune modification n'a été apportée à l'acte de base, et en conséquence, en dérogation à l'article 577-4, §1 du Code civil, aucun acte authentique n'est requis pour cette coordination.

Le présent règlement de copropriété coordonné règle de manière exhaustive :

- 1) Les droits et obligations de chaque copropriétaire
- 2) Les critères circonstanciés et le mode de calcul de la répartition des charges
- 3) Les règles concernant la manière de convocation, le processus et la compétence de l'assemblée générale
- 4) La nomination du syndic, l'étendue de ses compétences, la durée de son mandat et les règles pour le renouvellement, les règles spécifiques pour le préavis éventuel de son contrat, ainsi que les obligations liées à la fin de sa mission
- 5) La période de quinze jours pendant laquelle a lieu l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la copropriété.

Toutes les autres dispositions en relation avec les aspects 1 à 5 susmentionnés qui ne sont pas repris au présent règlement coordonné sont considérées comme non-écrites et remplacées intégralement par le présent règlement de copropriété coordonné.

ACTE DE BASE "Résidence Eden X"	3
EXPOSÉ PREALABLE	3
ORIGINE DE PROPRIETE.....	3
CONDITIONS PARTICULIERES	3
AUTORISATION DE MISE EN INDIVISION FORCEE	4
IMMEUBLE A APPARTEMENTS	5
ACTE DE BASE.....	5
RESERVE DE DROITS	5
1) Modification des parties privatives et communes –	5
2) Emplacements pour voitures -	6
3) Mitoyenneté -	6
4) Pavillon TRACOM -.....	6
5) Publicité	6
6) Cabine à haute tension	6
7) Préchauffage -	6
8) Frais et accessoires -	6
9) Cession de terrain gratuite -	7
10) Délégation de pouvoirs -	7
11) Expert - Accès du Chantier -	7
12) Servitude de passage –	7
Addendum.....	7
ANNEXE I – Description de l'immeuble – Répartition des quotités.....	9
I - Description de l'immeuble à appartements multiples	9
Description exemplative et non limitative	9
II - Répartition des quotités	10
ANNEXE II – Règlement de copropriété	11
<i>CHAPITRE 1 - STATUT DE L' IMMEUBLE –</i>	<i>11</i>
SECTION 1 - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE –PERSONNALITE JURIDIQUE.....	11
Principe -	11
Etendue de la propriété privée –	11
Droits sur les choses privées –	11
Parties communes –	12
Transfert du droit de propriété - Baux – Vente d'appartement.....	12
SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L' IMMEUBLE –	14
Concierge	14
Assemblée générale.....	14
Syndic.....	14
Constitution de l'assemblée générale –	16
Bureau –	16
Majorités de présence	16
Majorités – Votes.....	17
Conseil de copropriété – Commissaire aux comptes.....	19
SECTION III - RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.....	19
Contributions aux charges communes –	19
Chauffage central.....	19
Composition des charges communes -	20
SECTION IV- REPARATIONS ET TRAVAUX.....	20
SECTION V - ASSURANCES –	21
<i>CHAPITRE II – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR –</i>	<i>22</i>
SECTION I – Entretien et transformations	23
SECTION II - Aspect	23
SECTION III – Obligations et interdictions.....	24
SECTION IV. Moralité – Tranquillité.....	25
SECTION V – Emplacements pour voitures.....	26
SECTION VI – Destination des locaux – déménagements - emménagements.....	26
SECTION VII – Concierge	27
<i>CHAPITRE III - DISPOSITIONS GENERALES –</i>	<i>28</i>
Conciliation – Interprétation.	28

ACTE DE BASE "Résidence Eden X"

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-TROIS. le quinze mars

Par devant Nous Maître Jean-Paul HOGENKAMP, notaire de résidence à Jette/Bruxelles, 171, avenue de Jette.

A COMPARU

La société anonyme "TRACOM", dont le siège social est établi à Woluwé-Saint-Pierre, 208, avenue de Tervueren, constituée par acte avénu devant le notaire Robert Verbruggen à Anderlecht, le dix novembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante sous le numéro 30.610 ci-après dénommé "Le vendeur".

ici représentée par Monsieur Guy Tircher, employé demeurant à Jette, 208, avenue Charles Woeste.

En vertu d'une procuration reçue par le notaire Jacques Delcroix à Etterbeek le vingt-sept septembre mil neuf cent septante et un dont une expédition demeure ci-annexée.

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

EXPOSÉ PREALABLE

Le vendeur est propriétaire des biens suivants:

Commune de Jette

Une parcelle de terrain, constituée par des emprises dans les parcelles cadastrées ou l'ayant été section B numéro 46-n et 44-p, sise à front de l'avenue Henri Liebrecht, où elle présente un développement en façade de septante-quatre mètres quinze centimètres (74m.15) et contient en superficie trente-quatre ares quatre-vingt-sept centiares seize dix milliards (34 a.87 ca.16dma.), telle que cette parcelle de terrain est décrite sous le lot numéro cinq et délimitée sous teinte jaune au procès-verbal de mesurage avec plan dressé le dix-sept juin mil neuf cent soixante-neuf par Monsieur Corneille Lippeveldt, géomètre-expert immobilier demeurant à Overijse, Witherendreef, numéro nonante-six, lequel procès-verbal de mesurage est demeuré annexé à un acte de vente reçu par le notaire Hogenkamp soussigné le vingt-deux janvier mil neuf cent septante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq mars suivant, volume 6832 numéro 16.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis de la Commune de Jette aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Hogenkamp soussigné le vingt-deux janvier mil neuf cent septante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles Le cinq mars suivant volume 6832 numéro 16.

La Commune de Jette était propriétaire dudit bien, savoir:

- partie pour l'avoir expropriée, sous plus grande superficie et avec d'autres parcelles, à charge de Monsieur Eugène-Pierre, Edmond, Marle van der Meerschen, à Ixelles, Monsieur Paul, François, Pierre, Edmond van der Meerschen, à Woluwé-Saint-Pierre, Madame Maria, Louise, Joséphine van der Meerschen et son époux Monsieur Paul, Modeste Guillemin à Grammont ainsi que de Monsieur Etienne, François, Gabriel Pierre van der Meerschen à Ixelles, suivant jugement du Tribunal de Première Instance à Bruxelles, en date du trente janvier mil neuf cent vingt-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit avril suivant, volume 689, numéro 21.

- partie pour les avoir acquises, sous plus grande superficie et avec d'autres parcelles de

1) Madame Maria, Johanna, Benedicta Van den Broeck, à Wemmel, épouse de Monsieur Ludovicus, Mauritius Racquet;
2) Madame Maria, Louisa Van den Broeck, à Jette, épouse de Monsieur Gaston, Ludovicus, Maria Van Haeren, suivant acte de cession et d'échange passé devant Monsieur le Bourgmestre de Jette, en date du deux juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize juillet suivant, volume 5988 numéro 14, Madame Racquet-Van den Broeck et Madame Vanhaeren-Van den Broeck susnommées étaient propriétaires de ces parcelles, pour les avoir recueillis avec d'autres biens, dans la succession de leurs parents, Monsieur Petrus, Johannes Van den Broeck et son épouse Madame Maria, Octavia Moens, tous deux à Jette. Les époux Van den Broeck-Moens prénommés, sont décédés à Wemmel, lui le vingt-cinq décembre mil neuf cent cinquante-neuf, elle le vingt-six mars mil neuf cent cinquante-neuf, tous deux intestat, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires leurs deux enfants Madame Maria, Joanna, Benedicta Van den Broeck et Madame Marle, Louisa Van den Broeck, toutes deux prénommées.

Lesdites parcelles dépendaient de la communauté universelle de biens qui existait, conformément au contrat de mariage reçu par Maître Van den Broeck, notaire à Wemmel le six septembre mil neuf cent dix-huit, entre les époux Van den Broeck-Moens prénommés, comme suit:

- parties, pour les avoir acquises avec d'autres parcelles de l'Association sans but lucratif "L'œuvre de l'Hospitalité", à Bruxelles, suivant acte de vente passé devant Maître Henri Delloye, notaire à Bruxelles, le trente mai mil neuf cent quarante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre juin suivant, volume 236 numéro 25.

- parties, pour les avoir acquises en vente publique sous divers lots de l'Association sans but lucratif "L'œuvre de l'Hospitalité" prénommée, suivant Procès-verbal de l'adjudication définitive dressé par Maître Guy Murlon Beernaert, notaire à Bruxelles, Remplaçant son collègue Maître Henri Delloye prénommé, le vingt-huit novembre mil neuf cent quarante et un, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt janvier mil neuf cent quarante-deux, Volume 300 numéro 7, L'association "L'œuvre de l'Hospitalité" était devenue propriétaire de ces parcelles en vertu d'un acte dressé devant le notaire Delloye prénommé le trente et un décembre mil neuf cent quarante, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un janvier mil neuf cent quarante et un, volume 197 numéro 3, acte contenant relotissement des biens indivis entre Madame Morren-Du Pré et la succession de Monsieur Pierre, Victor Du Pré et adjudication de ces parcelles avec d'autres biens à "L'œuvre de l'Hospitalité".

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte de vente reçu par le notaire Hogenkamp soussigné le vingt et un janvier mil neuf cent septante stipule notamment ce qui suit:
" Conditions spéciales

La Commune venderesse impose comme conditions formelles de la présente vente, sans lesquelles la présente convention n'aurait pas été conclue, ainsi expressément accepté sans réserve par la société acquéreuse, savoir:

1) par le seul fait de la vente la société acquéreuse s'engage tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres à ériger les constructions admises en conformité avec les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, du plan général d'aménagement de la Commune, des plans particuliers d'aménagement ainsi que du plan de destination modificatif approuvé par l'Arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent soixante-trois, qui révisé partiellement les plans particuliers d'aménagement précités.

2) Les plans des constructions à ériger sur la parcelle vendue devront, conformément aux dispositions du cahier des charges relatif à la vente des terrains communaux et applicables à la présente vente, être soumis à l'approbation de l'Administration communale dans les six mois de la vente; les constructions devront être entamées dans les douze mois de la vente, achevées et rendues habitables dans les deux ans de la vente.

La société acquéreuse s'y oblige, tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, solidairement et indivisiblement.

3) En cas de non-observance des délais fixés en ce qui concerne les obligations de bâtir ci-dessus stipulées, la société acquéreuse devra payer à la commune venderesse, à titre de pénalité, et sans préjudice de tous autres droits et actions et notamment de dommages-intérêts, les sommes ci-après:

a - une somme égale à cinq pour cent du prix de vente des parcelles, si le bâtiment n'est pas mis sous toit et rendu habitable à l'expiration du délai prescrit;

b - une somme égale à dix pour cent du même prix d'adjudication, à l'expiration de chaque année subséquente de retard. Ces pénalités sont encourues de plein droit par la société acquéreuse défaillante au profil de la commune, par la seule échéance des délais sans sommation ni mise en demeure.

4) La société acquéreuse s'interdit et s'y engage tant pour elle que pour ses ayants droit et ayants cause à tous titres, de revendre la parcelle avant la construction complète du bâtiment à ériger.

5) La société acquéreuse devra, pour tout ce qui concerne les alignements, trottoirs, égouts et autres travaux de voirie de même que pour les raccordements aux réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, se conformer strictement aux lois et règlements sur la matière, ainsi qu'aux prescriptions des autorités compétentes, auxquelles la société acquéreuse devra se rapporter pour tous points non prévus et acquitter tous droits et taxes de bâtisses, d'égouts, de terrassements, de pavages, de trottoirs et autres qui deviendront exigibles de ce chef.

Obligations pour l'aménagement de la parcelle

1) Une harmonie doit exister dans l'aménagement de la zone de parcs privés des diverses propriétés, tant dans les tracés, la nature des plantations, les équipements que dans les niveaux.

L'aménagement de chaque parc privé doit concourir à donner à l'ensemble de la zone un caractère de beauté et de bonne ordonnance.

2) Le tracé des chemins piétonniers doit s'inspirer du tracé prévu au plan particulier d'aménagement et au plan de destination approuvé par l'arrêté royal du dix-huit avril mil neuf cent soixante-trois; les chemins piétonniers doivent être distincts des voies carrossables. Ils doivent communiquer avec les chemins piétonniers des propriétés voisines, selon ce qui est envisagé au dessin du plan de destination pré rappelé.

Il existera, dès lors, pour l'ensemble des parcelles d'un même ilot délimité par des voies publiques au profit des fonds voisins (fonds dominants) attenant à la parcelle objet de la présente vente, une servitude de passage par les chemins piétonniers, à créer comme ci-avant. Les chemins piétonniers, les voies carrossables, les parkings doivent être aménagés et éclairés par les soins et aux frais des propriétaires intéressés.

Les chemins piétonniers emportent un revêtement asphaltique d'une largeur minimum de deux mètres cinquante centimètres, posé sur une fondation adéquate.

La société acquéreuse doit prendre en tout temps sans porter préjudice aux prescriptions imposées par les plans d'aménagement et de destination et par le présent acte, les dispositions nécessaires pour assurer, à ses frais dans l'étendue de sa propriété la sécurité des usagers et assurer notamment l'entretien des installations et leur éclairage au moins suivant le même horaire que celui prévu pour l'éclairage des voies publiques.

3) Les plans de l'aménagement des zones de parcs privés doivent être soumis à l'approbation du Collège en même temps que les plans du bâtiment soumis en vue de l'obtention du permis de bâtir.

4) La société acquéreuse doit, en tout temps, maintenir la zone de parcs privés en parfait état d'entretien et contribuer à assurer ainsi la beauté et la bonne ordonnance de la zone dans son ensemble.

Toute modification de l'aménagement de la zone de parcs privés doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège.

5) L'enlèvement des immondices sera assuré à un endroit à convenir, situé à l'extérieur des bâtiments, à la condition qu'une voie carrossable permette l'accès, sans difficultés des véhicules du service communal de collecte des immondices.

Les immondices seront présentées à l'enlèvement dans les poubelles conformes aux prescriptions du règlement de police de la Commune de Jette.

6) Les eaux superficielles de la zone de parcs privés doivent être collectées et évacuées vers les égouts par les soins des propriétaires. Elles ne peuvent s'écouler sur les voies publiques riveraines.

AUTORISATION DE MISE EN INDIVISION FORCEE

La société comparante déclare avoir été informée que le Conseil Communal de Jette en sa séance publique du treize février mil neuf cent septante, a décidé, sur proposition du Collège, d'autoriser la mise en indivision forcée en vue de la vente des appartements de l'immeuble à construire sur les dits terrains, et de stipuler que, par les actes de mise en copropriété, les futurs copropriétaires devront s'engager solidairement à exécuter toutes les obligations, clauses et conditions imposées dans les actes d'acquisition et d'exiger la remise à la Commune d'une copie sur papier libre des actes authentiques de mise en copropriété et de charger le Collège de l'exécution de la dite délibération.

La société comparante déclare vouloir se soumettre à ces conditions qui permettent la réalisation du présent acte de base dont une copie sera remise à la Commune de Jette et la passation des actes authentiques de vente d'appartements, garages, emplacements de voiture et autres locaux privés faisant partie de l'immeuble régi par le présent acte de base, sous la condition que les acquéreurs de

ces éléments s'engagent solidairement à l'exécution de toutes les obligations, clauses et conditions imposées par la Commune de Jette à la société comparante et ce, par dérogation aux conditions spéciales reprises ci-avant sub 4 du titre "Conditions spéciales" et imposées par la Commune de Jette et de celles qui pourraient être éventuellement imposées dans tous les actes acquisitifs ultérieurs. Tous les acquéreurs d'appartements, garages ou emplacement pour voitures et autres locaux privatifs sont subrogés par le seul fait de la passation de leur acte d'acquisition dans tous les droits et obligations de la société comparante à l'égard de la Commune de Jette.

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

Sur le terrain prédécrit, la société comparante a entamé la construction d'un immeuble à appartements multiples entouré d'une zone verte. Le comparant déclare et reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur les dispositions de la loi organique de l'aménagement du Territoire et de l'Urbanisme du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux publié au Moniteur Beige du douze avril suivant.

En conséquence il décharge expressément le notaire de toute responsabilité tant professionnelle que morale à ce sujet. Désirant opérer la division de la propriété, le comparant déclare vouloir placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE

Cet exposé fait le comparant, es qualité Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer ledit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée en conformité à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, étant l'article 577bis du Code Civil. Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte:

- a) le statut réel de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et, éventuellement, la transformation et la reconstruction de tout ou d'une partie de l'immeuble. Ces dispositifs et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires; ce statut sera opposable à tous ceux et aux tiers par la transcription du présent acte et de ses annexes à la conservation des hypothèques;
- b) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble, il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété et de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur formant ensemble le règlement général de la copropriété ou statut immobilier.

Les copropriétaires, titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations résultant du présent acte de base et des stipulations y reproduites et ils y subrogent leurs ayants droit et ayants cause à tous titres.

Le comparant Nous a ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants:

- 1) Annexe I - étant la description de l'immeuble et le tableau des quotités.
- 2) Annexe II - étant le règlement de copropriété.
- 5) Annexe III - étant le plan de la situation et de l'implantation.
- 4) Annexe IV - étant les plans des façades N.E., N.O., S.O. et S.E.
- 5) Annexe V - étant les plans:

- du rez-de-chaussée
- du bel étage
- étages types
- étage technique
- coupes et schéma sanitaire.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble pré-décrit.

Ils se complètent et forment un tout.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables, signés par le comparant et revêtus de la mention d'annexe par le notaire Hogenkamp soussigné; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte de base. Il est bien entendu que ces plans pourront subir les modifications exigées par la construction pour répondre aux règles de l'art de bâtir, notamment le nombre et la section des piliers en béton armé, les diverses canalisations, tuyaux d'évacuation, conduits de cheminée, et de ventilation, etc...

RESERVE DE DROITS

1) Modification des parties privatives et communes –

Le vendeur se réserve expressément le droit jusqu'à l'achèvement des constructions et sans avoir à obtenir l'approbation des autres propriétaires de diviser ou de réunir les parties privatives d'un ou de plusieurs appartements autrement qu'il n'est prévu aux plans ci-annexés, même si ces appartements sont situés à des niveaux différents; d'incorporer plusieurs appartements ou partie d'appartements en un seul de subdiviser les appartements, d'en modifier la distribution inférieure et de procéder, en conséquence, à la redistribution des quotités indivises non vendues.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initialement attribuées aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage.

Lors de l'aliénation d'un appartement ainsi modifié, il sera joint à l'acte authentique de vente un plan déterminant la modification.

Le vendeur se réserve, en outre, le droit au cours de la construction et à la condition de ne pas nuire au bon usage des parties communes, d'apporter à celles-ci toutes modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles; d'en modifier les surfaces ou d'en échanger les dispositions et plus précisément de modifier ou de déplacer la conciergerie, la chaufferie, les caves à compteurs, les parkings visiteurs, les voies d'accès, les halls et dégagements communs.

Les plans annexés au présent acte sont uniquement indicatifs et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés dans les parties privatives invendues et dans les parties communes comme dit ci-avant - à condition

que les modifications ne nuisent en rien à l'intérêt commun des propriétaires ni au bon usage des parties communes. Il est précisé que les cotes et mesures figurant aux plans ne sont données qu'à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures indiqués aux plans et celles réelles n'excédant pas 2% ne donnera lieu à aucune indemnité ni recours. Si la différence de cotation était supérieure à 2% elle ne pourrait jamais servir de base à une action de résiliation, mais donnera lieu au paiement d'une indemnité proportionnelle à la différence entre les mesures indiquées aux plans et les mesures existantes après exécution des travaux tenant compte de la tolérance de deux pour cent. Cette indemnité sera calculée par une simple règle de trois ayant pour base le prix de vente des locaux.

2) Emplacements pour voitures -

Les emplacements pour voitures seront délimités par des lignes de peinture. Le vendeur se réserve le droit de combiner plusieurs emplacements pour voitures adjacents en un seul élément privatif au moyen de murs, portes ou grilles, à condition de ne pas gêner la circulation des véhicules. En outre, le vendeur se réserve le droit de réduire ou d'augmenter le nombre des emplacements de voiture et sans modifier le nombre total des quotités leur attribuées aux termes de l'acte de base, ces dernières étant définitivement fixées; de remplacer des emplacements par des caves et vice-versa; ces modifications ne donneront lieu à aucune indemnité de dédommagement de quelque chef que ce soit au profit des copropriétaires.

3) Mitoyenneté -

En outre, le vendeur conserve le droit exclusif à l'indemnité qui sera due par les propriétaires des terrains voisins qui feront usage des murs de l'immeuble ou clôtures qui seraient établis à cheval sur les limites du terrain commun et des terrains voisins. Ladite société comparante touchera directement et sur sa seule quittance, cette indemnité sans aucune intervention des copropriétaires du susdit immeuble.

Chaque acquéreur sera par le seul fait de son acquisition, censé avoir donné mandat irrévocable au vendeur pré-qualifié ci-avant, pour recevoir lesdites indemnités et signer à cette fin tous actes et pièces nécessaires. Et pour le cas où nonobstant le mandat ci-dessus, l'intervention des copropriétaires serait nécessaire pour la liquidation de ces indemnités, ils devraient prêter immédiatement et gracieusement leur concours, à première réquisition, sous peine de dommages-intérêts. Le fait que la société comparante conserve le droit à cette indemnité pour cession de mitoyenneté, ne lui impose aucune charge relativement à ces murs, pignons, clôtures, lesquels devront être entretenus, réparés et protégés aux frais exclusifs de la masse des copropriétaires de l'immeuble.

4) Pavillon TRACOM -

Comme condition essentielle et sans laquelle la vente des éléments composant du présent immeuble ne serait pas consentie, il est stipulé que le vendeur se réserve à titre personnel et gratuit:

a) le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain pré-décrit que ce soit et pour la durée qui prendra fin au plus tard un an après la date d'achèvement complet de tout l'immeuble, un pavillon destiné à ses propres services avec parking y afférent, et tout acquéreur, par le fait même de son acquisition, d'un élément privatif du présent immeuble est réputé, renoncer par le fait même de son acquisition aux droits d'accession qu'il pourrait avoir sur le pavillon en vertu des articles 553 et suivants du Code Civil.

5) Publicité

Le vendeur sera en droit de maintenir sa publicité sur l'immeuble érigé jusqu'au récolement des parties communes. Il est ici précisé que ladite société se réserve notamment le droit de faire de la publicité sur la toiture de l'immeuble, à même cette toiture, à l'aide d'inscriptions, de panneaux ou de tous autres procédés.

Le vendeur se réserve également le droit de graver son nom dans le soubassement ou ensemble d'entrée de l'immeuble en caractères normaux.

6) Cabine à haute tension

La cabine à haute tension indiquée parmi les parties communes du bâtiment ne pourra pas être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit rester réservée à la société d'électricité qui en a la disposition exclusive à charge d'entretien.

Par le fait de la signature de l'acte de vente, chaque copropriétaire est considéré comme avoir donné mandat au vendeur de comparaître à l'acte constatant bail emphytéotique de ce local à la société d'électricité intéressée et consent à tout droit de passage pour l'entretien, le placement et l'exploitation.

7) Préchauffage -

Si, par suite de circonstances atmosphériques ou d'impératifs techniques dont le vendeur sera seul juge, l'ensemble ou partie de l'ensemble devait être chauffé à régime plein ou réduit pendant la construction et avant que les propriétaires aient pu obtenir la jouissance de leurs locaux privatifs ainsi que des parties communes, le service de ce chauffage sera assuré à l'initiative du vendeur, qui en récupérera les frais à charge des copropriétaires.

« Étant entendu que ces frais seront supportés par les copropriétaires dès le moment où ils auront été exposés c'est-à-dire pendant la période de construction même si la vente n'ait été conclue que plusieurs mois plus tard. En effet ces frais sont considérés comme étant inhérents et nécessaires à la construction. Il en sera de même pour toutes les charges communes quelles qu'elles soient. »(acte rect. 14.1.1974)

8) Frais et accessoires -

L'acquéreur aura à supporter outre le prix de vente, mais seulement dans la proportion de sa quote-part:

- Frais d'acte (droits d'enregistrement, honoraires légaux du Notaire ainsi que les frais d'établissement de l'acte de base).
- La Taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.)
- Taxes communales de voirie, échues ou à échoir, taxe communale de bâtisse, et les frais de pose de trottoirs et bordures.
- Frais de raccordement à l'égout public, à l'eau au gaz et à l'électricité.
- Frais de raccordement et de placement, les garanties et redevances diverses, des compteurs particuliers ou communs d'électricité, de gaz, d'eau chaude, d'eau froide et de chauffage.
- Les frais de préchauffage.

L'acquéreur s'engage en outre à rembourser au vendeur au plus tard à la réception provisoire et avant toute remise de clés, les débours que celui-ci aura faits, à titre d'avance de fonds, en paiement, partiel ou total, des frais susmentionnés, y compris la première prime annuelle d'assurance, que le vendeur aurait payée pour le compte de la copropriété, afin de la couvrir de ce risque. De même, l'acquéreur couvrira le vendeur, par un acompte provisionnel, pour les frais dont les justificatifs ne lui seraient pas encore parvenus. Le décompte final en plus ou en moins de ces frais s'établira au plus tard à la réception définitive des parties privatives.

9) Cession de terrain gratuite -

L'immeuble à appartements est établi sur la parcelle de terrain comme décrit, parcelle qui constitue une partie générale commune comme il ressort de la description du bâtiment. Si par suite des exigences de l'autorité publique, une zone de recul gratuite doit être prévue pour une partie de la parcelle de terrain en question, en vue de la construction de la voirie publique ou pour tout autre but, les acquéreurs et ayants droit du vendeur à quelque titre que ce soit, donnent délégation irrévocable au vendeur, par le seul fait de leur acquisition, pour adopter toutes les dispositions et accords nécessaires avec les autorités publiques, de stipuler toutes les conditions, de signer et d'approuver toutes les pièces, plans, documents et autres, d'élire domicile avec possibilité de substitution et cela pour eux et en leur nom.

10) Délégation de pouvoirs -

En toutes circonstances et pour quelque but que ce soit et en particulier chaque fois qu'un acte complémentaire ou modificatif est nécessaire par suite de changement des constructions ou plans, tous les acquéreurs s'engagent à accorder gratuitement leur collaboration à la première demande du vendeur, pour la signature des dits actes complémentaires ou modificatifs. Tous les acquéreurs acceptent cette obligation par le seul fait de l'acquisition.

A cet effet, tous les acquéreurs de n'importe quels éléments privatifs du bâtiment, donnent plein pouvoir au vendeur, pour signer pour eux et en leur nom tous les actes de base nécessaires, modificatifs ou complémentaires, y compris l'approbation de toutes les modifications aux constructions, plans, distributions et autres, l'établissement ou la confirmation de tous les droits, servitudes et communautés et ceci tant dans le bâtiment lui-même que pour les propriétés adjacentes et en outre pour faire en général tout ce qui paraîtrait nécessaire ou utile pour l'accomplissement de ce qui précède, même si ce n'est pas expressément spécifié dans la délégation de pouvoirs.

11) Expert - Accès du Chantier -

L'acheteur est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix. Celui-ci sera mis en rapport avec l'Architecte près duquel il pourra trouver tous les renseignements professionnels désirables.

Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison de l'appartement et/ou garage. Les honoraires de celui-ci sont à charge de l'Acquéreur. L'acheteur ne pourra avoir accès au chantier si ce n'est accompagné d'un délégué du Vendeur et sur rendez-vous, et ce à ses risques et périls sans qu'il puisse exercer aucun recours contre le Vendeur, l'Architecte ou l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

12) Servitude de passage -

Il est constitué une servitude de passage grevant l'arrière des jardins des appartements P, O, N sur une largeur de deux mètres et sur la même largeur le long de la limite séparative des jardins des appartements M - N mais sur le jardin de l'appartement N du fond du terrain jusqu'au bâtiment et ce au profit des appartements des étages à l'effet de permettre uniquement les déménagements, emménagements, entretiens, aux hommes et à leur matériel.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la société comparante en son siège social.

ETAT CIVIL

L'état civil est certifié conforme aux pièces requises par la loi.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la société comparante.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jette en l'étude.

Lecture faite tant des présentes que de leurs annexes, le représentant de la société comparante a signé ainsi que Nous Notaire.

Addendum.

ACTE DE BASE RECTIFICATIF

Résidence "EDEN-X"

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE

Le quatorze janvier,

Par devant Nous Maître Jean-Paul HOGENKANP, notaire de résidence à Jette/Bruxelles, 171, avenue de Jette.

A COMPARU :

La société anonyme "TRACOM", dont le siège-social est établi à Woluwé-Saint-Pierre, 208, avenue de Tervueren, constituée par acte avenue devant le notaire Robert Verbruggen à Anderlecht, le dix novembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante sous le numéro 30.610 ci-après dénommé "le vendeur".

Ici représentée par Monsieur Guy Tircher, employé, demeurant à Jette, 208, avenue Charles Woeste,

En vertu d'une procuration reçue par le notaire Jacques Delcroix à Etterbeek le vingt-sept septembre mil neuf cent septante et un dont une expédition est demeurée annexée à l'acte de base de la Résidence Eden X reçu par le notaire soussigné le quinze mars mil neuf cent septante-trois.

Lequel comparant, es dite qualité, Nous a exposé:

Qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire Hogenkamp soussigné le quinze mars mil neuf cent septante-trois, troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois avril mil neuf cent septante-trois, volume 7341 numéro 3, il a été dressé l'acte de base de l'immeuble dénommé "Résidence Eden X" en construction sur un terrain sis à Jette, à front de l'avenue Liebrecht, contenant en superficie trente-quatre ares quatre-vingt-sept centiares seize dixmillièmes.

Que désirant-corriger et compléter cet acte initial, le comparant Nous a déposé les nouveaux plans de cet immeuble, savoir:

1/ Le plan de la situation et de l'implantation.

- 2/ Le plan de la façade Nord-Est.
- 3/ Le plan de la façade Nord-Ouest.
- 4/ Le plan de la façade Sud-Ouest.
- 5/ Le plan de la façade Sud-Est.
- 6/ Le plan du rez-de-chaussée.
- 7/ Le plan du bel étage.
- 8/ Le plan d'étage type (premier au sixième).
- 9/ Le plan de l'étage technique.
- 10/ Le plan Coupe et schéma sanitaire.

Qu'en conséquence, les modifications suivantes sont apportées à l'acte de base initial, savoir:

1/ Réserve de droits.

Le point 7 "Préchauffage" est complété ainsi:

« Étant entendu que ces frais seront supportés par les copropriétaires dès le moment où ils auront été exposés c'est-à-dire pendant la période de construction même si la vente n'ait été conclue que plusieurs mois plus tard. En effet ces frais sont considérés comme étant inhérents et nécessaires à la construction. Il en sera de même pour toutes les charges communes quelles qu'elles soient. »

2/ Annexe I.

I. Description de l'immeuble.

Au rez-de-chaussée:

b/ Parties privatives.

Le deuxième alinéa est remplacé par le suivant:

"Cinquante-quatre caves comportant chacune le local proprement dit avec sa porte. Elles sont numérotées de 2 à 55. »

Au bel étage:

b/ Parties privatives.

Le point 1 est remplacé par le suivant:

« L'appartement K comprenant un hall, un living avec terrasse, une cuisine, une chambre avec douche et placard, un dégagement de nuit avec placard, un water-closet, une chambre avec salle de bain, un jardin délimité côté Nord-Est par une perpendiculaire à cette façade partant à cinq mètres de l'angle des façades Nord-Est et Nord-Ouest et prolongée jusqu'à la limite de la propriété et par l'axe du mur séparatif des livings des appartements K et L prolongée jusqu'à la limite de la propriété côté Sud-Est. »

Le point 4 est remplacé par les suivants:

« 4/ a. L'appartement N.1 comprenant: un hall, living, cuisine, une salle de bain, un water-closet, un jardin délimité par les axes des murs séparatifs des livings des appartements M et N.1 et de la cuisine de l'appartement N.1 et du living de l'appartement N.2 prolongés jusqu'à la limite de la propriété prolongée-côté Sud-Est.

4/ b. L'appartement N.2 comprenant un hall, un living, une cuisine, un dégagement de nuit, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet et un jardin délimité par les axes des murs séparatifs de la cuisine de l'appartement N.1 et du living de l'appartement N.2 et des livings des appartements N.2 et O prolongés jusqu'à la limite de la propriété.»

A l'étage technique :

b/ Parties privatives.

Le point 1 est remplacé par le suivant:

« L'appartement R comprenant un hall avec placard, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse un dégagement de nuit, trois chambres à coucher avec placards et salle de bain, deux water-closets. »

Le point 2 est remplacé par le suivant:

« L'appartement S comprenant un hall avec placard, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement de nuit, deux chambres à coucher avec placard et salle de bains. »

3/ II- Répartition des quotités.

L'avant dernier alinéa est remplacé par le suivant:

« L'appartement N.1 comportant quatre-vingt-six/dix millièmes indivis: 86/10.000

L'appartement N.2 comportant deux cent/dix millièmes indivis: 200/10.000

L'appartement R comportant deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes indivis: 286/10.000. »

Zone verte.- Jardins privatifs.

Ce paragraphe est complété ainsi:

« Une servitude de passage grèvera le fond des jardins des appartements N.1, N.2, O et P pour emménagement ou le déménagement au profit des appartements du type D.

Il en sera de même pour tous les jardins et espace entourant l'immeuble pour tous les emménagements et déménagements au profit des appartements où qu'ils puissent se trouver.

De même les appartements et terrasses de l'étage technique seront également grevés d'une servitude de passage pour les emménagements et déménagements au profit des autres appartements où qu'ils puissent se trouver. »

4/ SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes-

Article 23. - Chauffage central.

Le cinquième alinéa est remplacé par le suivant:

« Les frais de consommation pour le chauffage central sont répartis entre les propriétaires d'appartements au prorata des dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Toutefois si des locaux devraient être inoccupés pendant une période de chauffe complète ou durant plusieurs mois, les frais de chauffage pourraient être réduits de 20% à l'appui de la justification de l'inoccupation. »

« Les frais de consommation pour le service d'eau chaude sont répartis entre les copropriétaires des appartements, savoir :

1/ vingt-cinq pour cent au prorata des dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété

2/ Le solde soit septante-cinq pour cent suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques. »

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par la société comparante en son siège social.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de la société comparante.

DONT ACTE.

Fait et passé à Jette en l'étude.

Lecture faite, le comparant es qualité, a signé ainsi que Nous, Notaire.

ANNEXE I – Description de l'immeuble – Répartition des quotités

I - Description de l'immeuble à appartements multiples

Résidence Eden X en construction sur un terrain à Jette avenue Liebrecht –

Cet immeuble composé de 3 blocs, soit :

Bloc I - Le premier en partant de l'avenue Liebrecht, soit le côté droit en regardant la façade nord de l'immeuble -

Bloc II - au centre,

Bloc III - Le dernier, soit le côté gauche en regardant la façade nord de l'immeuble comprendra:

Description exemplative et non limitative -

Au rez-de-chaussée -

a) Parties communes -

Sol ou terrain - fondations - colonnes - parking pour visiteurs - vole d'accès au garage - entrée du garage - aire de manœuvre - locaux pour vide poubelle - locaux des compteurs eau, gaz, électricité et d'entretien - cabine à haute tension - la chaufferie - conciergerie comprenant: un hall d'entrée, une salle de bain, un living, une kitchenette, une cave, le porche d'entrée, sas d'entrée, grand hall, cages d'escalier, trémies d'ascenseurs, cages d'ascenseurs, remises (locaux pour voitures d'enfants et vélos), dégagements des caves, chambres de visites, sterfput etcétera.

b) Parties privatives -

- Quarante emplacements pour voitures numérotés 1 à 40 comprenant chacun l'emplacement proprement dit -

"Cinquante-quatre caves comportant chacune le local proprement dit avec sa porte. Elles sont numérotées de 2 à 55. » (acte rect. 14.1.1974)

Ces caves dépendent respectivement à titre privatif des cinquante appartements de l'immeuble. Elles n'ont donc pas de quotités distinctes dans les parties communes. La cave n° 5 est la cave dépendant de la conciergerie.

Au Bel Etage

a) Parties communes

Zones de recul - jardin - voie d'accès aux garages – cages d'escalier - cages d'ascenseurs - paillers - aéras - les cheminées de ventilation et de chauffage - les décharges vide-poubelles - emplacements compteurs.

b) Parties privatives

1 - « *L'appartement K comprenant un hall, un living avec terrasse, une cuisine, une chambre avec douche et placard, un dégagement de nuit avec placard, un water-closet, une chambre avec salle de bain, un jardin délimité côté Nord-Est par une perpendiculaire à cette façade partant à cinq mètres de l'angle des façades Nord-Est et Nord-Ouest et prolongée jusqu'à la limite de la propriété et par l'axe du mur séparatif des livings des appartements K et L prolongée jusqu'à la limite de la propriété côté Sud-Est.* » (Acte rect. 14.1.1974)

2 - L'appartement L comprenant un hall avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un hall de nuit, un W.C. une chambre avec salle de bains, une chambre avec salle de douche, un jardin délimité par les axes des murs séparatifs des livings K et L et L et M prolongés jusqu'à la limite de propriété côté Sud-Est.

3 - L'appartement M comprenant un hall avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit avec placard, un W.C., une chambre avec salle de douche et une chambre avec salle de bain. Un jardin délimité par les axes des murs séparatifs des livings L et M et du living M avec la chambre N prolongés jusqu'à la limite de propriété,

4 - L'appartement N comprenant un hall avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un premier dégagement de nuit, un bureau, une chambre avec dressing et salle de bain, un deuxième dégagement de nuit avec placard, un W.C., deux chambres à coucher, une salle de bain. Un jardin délimité par les axes des murs séparatifs du living M et de la chambre H et des livings N et O prolongés jusqu'à la limite de propriété côté Sud-Est.

5 - L'appartement O comprenant un hall avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un hall de nuit, un W.C., une chambre avec salle de bain, une chambre avec salle de douche. Un jardin délimité par les axes des murs séparatifs des livings N et O et O et P prolongés jusqu'à la limite de propriété côté Sud-Est.

6 - L'appartement P comprenant un hall, un living avec terrasse, une cuisine, une chambre avec douche et placard, un dégagement de nuit avec placard, un W.C., une chambre avec salle de bain. Un jardin délimité par le prolongement de la façade Sud-Ouest jusqu'à la limite de propriété côté Sud-Est et l'axe du mur séparatif des livings O et P prolongé jusqu'à la limite de propriété côté Sud-Est.

Aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages –

a) Parties communes -

Les cages d'escalier, les cages d'ascenseurs, paillers d'étage, aéras, les cheminées de ventilation et de chauffage, les décharges vide-poubelle, emplacements compteurs.

b) Parties privatives -

1 - Les appartements A1, A2, A3, A4, A5, A6 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprenant un hall, un living, une cuisine, une terrasse, un dégagement de nuit avec placards, une chambre avec salle-de-bain, un W.C., deux chambres séparés par une salle de bain.

2 - Les appartements B1, B2, B3, B4, B5, B6 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprenant un hall avec placards, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, un W.C., une salle de douche, une salle de bain, 2 chambres à coucher.

3 - Les appartements C1, C2, C3, C4, C5, C6 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprenant un hall avec placards, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit avec placard, un W.C., une salle de douche, une salle de bain, 2 chambres à coucher.

« 4/ a. L'appartement N.1 comprenant: un hall, living, cuisine, une salle de bain, un water-closet, un jardin délimité par les axes des murs séparatifs des livings des appartements M et N.1 et de la cuisine de l'appartement N.1 et du living de l'appartement N.2 prolongés jusqu'à la limite de la propriété prolongée-côté Sud-Est.

4/ b. L'appartement N.2 comprenant un hall, un living, une cuisine, un dégagement de nuit, deux chambres à coucher, une salle de bain, un water-closet et un jardin délimité par les axes des murs séparatifs de la cuisine de l'appartement N.1 et du living de l'appartement N.2 et des livings des appartements N.2 et O prolongés jusqu'à la limite de la propriété. » (Acte rect. 14.1.1974)

5 - Les appartements E1, E2, E3, E4, E5, E6 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprenant un hall avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, un W.C., une salle de douche, une salle-de-bain, 2 chambres à coucher.

6 - Les appartements F1, F2, F3, F4, F5, F6 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprenant un hall avec placard, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse, un dégagement de nuit, un W.C., une salle de douche, une salle-de-bain, 2 chambres à coucher.

7 - Les appartements G1, G2, G3, G4, G5, G6 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage comprenant un hall, un living, une cuisine, une terrasse, un dégagement de nuit avec placards, une chambre avec salle-de bain, un W.C., deux chambres séparées par une salle de bain.

Etage technique

a) Parties communes

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur du centre, pallier d'étage, aéras, toit et plate-forme accessibles pour l'entretien, machineries d'ascenseur, cheminées de ventilation et de chauffage, toiture, plate-forme, descentes eaux pluviales.

b) Parties privatives

1. « L'appartement R comprenant un hall avec placard, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine avec terrasse un dégagement de nuit, trois chambres à coucher avec placards et salle de bain, deux water-closets. »

2. « L'appartement S comprenant un hall avec placard, un water-closet, un living avec terrasse, une cuisine, un dégagement de nuit, deux chambres à coucher avec placard et salle de bains. » (Acte rect. 14.1.1974)

Remarques -

La société comparante se réserve le droit de diviser autrement que dit ci-avant un ou plusieurs étages si elle le juge utile pour la vente, mais sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est cependant fait remarquer que chaque niveau comportera invariablement le même nombre de quotités.

II - Répartition des quotités

Le tableau suivant contient la répartition des quotités dans le terrain et dans les parties communes jointes à chacun des appartements, garages, emplacements pour voitures ou autres locaux privatifs (éléments privatifs).

Ces quotités ont été établies en dix millièmes.

Ce nombre de dix millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

- Quarante emplacements pour voitures numérotés de 1 à 40 comportant chacun quatorze/dix millièmes soit ensemble cinq cent soixante/dix-millièmes	560/10.000
- Les appartements A1 à A6, C1 à C6 et G1 à G6 comportant chacun deux cent quinze/dix millièmes indivis soit ensemble trois mille huit cent septante/dix-millièmes	3.870/10.000
- Les appartements K, P, B1 à B6, E1 à E6 et F1 à F6 comportant chacun cent quatre-vingts/dix millièmes indivis soit ensemble trois mille six cents/dix millièmes	3.600/10.000
- Les appartements D1 à D6 comportant chacun cent vingt/dix millièmes indivis soit ensemble sept cent vingt/dix millièmes	720/10.000
- Les appartements L et O comportant chacun cent cinquante/dix millièmes indivis soit ensemble trois cents/dix millièmes	300/10.000
- L'appartement M comportant cent septante/dix millièmes indivis	170/10.000
- L'appartement N.1 comportant quatre-vingt-six/dix millièmes indivis	86/10.000
- L'appartement N.2 comportant deux cent/dix millièmes indivis:	200/10.000
- L'appartement R comportant deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes indivis:	286/10.000.
(Acte rect. 14.1.1974)	
- L'appartement S comportant deux cent huit/dix millièmes indivis	208/10.000
Ensemble: dix mille/dix millièmes	10.000/10.000

Zone verte - Parties communes -

La zone verte des parties communes sera aménagée par le vendeur, suivant un plan architectural d'ensemble. Elle sera conçue et réalisée en dehors de toute intervention des copropriétaires et il est précisé que sa remise ne devra faire l'objet d'aucune agrégation de la part de ceux-ci. Elle sera exécutée après l'achèvement complet de l'immeuble et dès que les conditions climatiques le permettent. L'entretien de cette zone verte incombe à la copropriété.

Zone verte - Jardins privatifs -

Les jardins privatifs seront aménagés par le vendeur suivant un plan d'ensemble. Ils seront exécutés lors de l'aménagement de la zone verte des parties communes et leur remise ne fera l'objet d'aucune agrégation. L'entretien de chaque jardin privatif incombera au propriétaire qui en aura la jouissance.

« Une servitude de passage grèvera le fond des jardins des appartements N.1, N.2, O et P pour emménagement ou le déménagement au profit des appartements du type D.

Il en sera de même pour tous les jardins et espace entourant l'immeuble pour tous les emménagements et déménagements au profit des appartements où qu'ils puissent se trouver.

De même les appartements et terrasses de l'étage technique seront également grevés d'une servitude de passage pour les emménagements et déménagements au profit des autres appartements où qu'ils puissent se trouver. » (acte rect. 14.1.1974)

ANNEXE II – Règlement de copropriété

CHAPITRE 1 - STATUT DE L' IMMEUBLE -

SECTION 1 - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET COPROPRIÉTÉ INDIVISE –PERSONNALITÉ JURIDIQUE

Principe -

Article 1– L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Article 2 - Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire:

- 1) à l'appartement ou emplacement pour voiture dont il se réserve la propriété entière et exclusive -
 - 2) aux quotités du même appartement ou emplacement pour voiture, afférentes aux parties communes de l'immeuble.
- Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 2bis - Personnalité juridique.

- a) *L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :*
 - 1° *la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;*
 - 2° *la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.*
- b) *Elle porte la dénomination : "association des copropriétaires Eden X", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.*
- c) *Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association. Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.*
- d) *L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.*
- e) *Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code Civil l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.*

Article 3 - Les parties privatives seront dénommées "appartements", ou "emplacement pour voiture" dans le présent règlement. Ce terme "appartement" englobe les appartements proprement dits et les caves, et de façon générale tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature et la dénomination exactes seront reprises à l'acte de base proprement dit. Une description plus ample des différents appartements, des caves, des emplacements pour voiture et autres locaux figure à l'annexe I "Description de l'immeuble".

Etendue de la propriété privée –

Article 4 – Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement, de l'emplacement pour voitures et autres locaux à l'exclusion des parties communes 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 mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et pouvant éventuellement séparer les emplacements de voiture et autres locaux, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et balcons, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, watercloset, salle de bain etcétera) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration inférieure 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, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone etcétera).

Droits sur les choses privées –

Article 5 –

A - Parties privatives proprement dites –

- 1) 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 de l'immeuble. Chacun peut modifier comme bon lui semblera la disposition inférieure de ses locaux, caves comprises mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est défendu de diviser son appartement pour en faire un second.
- 2) Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe B suivant.
- 3) Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves, emplacements de voiture et locaux. Ces échanges ou ventes devront toujours être constatés par acte authentique soumis à la transcription.

B - Parties communes à l'intérieur d'un appartement –

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires de la dite Résidence, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance des architectes de l'immeuble aussi longtemps qu'ils seront en vie. Les honoraires dus à ces derniers, de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux sauf décision contraire de l'assemblée autorisant les travaux et statuant sur la contribution à ces frais dans les mêmes conditions de majorité, sauf les exceptions prévues aux présentes.

Les honoraires des architectes de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la "Société Centrale d'Architecture de Belgique".

C - Style et harmonie de l'immeuble –

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/ quarts de la totalité des voix, et avec l'accord des architectes auteurs des plans, aussi longtemps qu'ils seront en vie. Il en sera ainsi, notamment, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

D - Persiennes, Téléphone, Télévision -

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale, dès le moment où ils seront visibles de l'extérieur.

Une antenne collective pour la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone sont prévus dans l'immeuble. Les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Parties communes -

Article 6 -

A - Principe -

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements et aux garages dans la proportion de la superficie de ces éléments privatifs. Les quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement. Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime de copropriétaires.

B - Etendue de la copropriété commune -

Les choses communes de l'immeuble comporteront notamment : le terrain décrit à l'acte de base. Les murs et grilles de clôture et de refend, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcétera) les gros murs de façade, de pignons, de refend, les ornements extérieurs de façade, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces appartements ou des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif. Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers, les paliers couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machineries, le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes et l'entrée des garages, le jardin.

En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et à l'usage.

C - Quotités dans les parties communes -

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont déterminées dans un tableau annexé à l'acte de base.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements, dont ces caves constituent une dépendance privative.

Le régime de la copropriété des immeubles divisés par appartements a un caractère forfaitaire et ne peut par conséquent donner lieu à des réclamations - tout l'immeuble forme un ensemble comportant une totalisation des parties privatives qui le composent, ce sont les dépenses relatives à l'ensemble de toutes les parties communes de tout l'immeuble qui sont réparties proportionnellement au nombre de millièmes attribués à chacun des éléments privatifs.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et des parties communes accessoires des parties privatives dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé à l'annexe I paragraphe II.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée comme mentionné en dix millièmes en ladite annexe I secundo, pour former un total de dix mille dix millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Les appartements et les emplacements de voiture se voient attribuer le nombre de dix millièmes indiqués en ladite annexe.

Le nombre de dix millièmes ainsi possédés par chacun des copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales. Comme dit est, ce nombre de dix millièmes est déterminé par la surface utile. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires. Il est formellement stipulé, convenu et accepté que quelles que soient les variations ultérieures subies, la ventilation attributive des dix-millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des propriétaires tel qu'il est déjà dit ci-avant sub article 6 litera A.

D - Partage - Droits réels -

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, leur partage ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, emplacement de voiture et autres locaux etcétera dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun des dits appartements. L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, emplacement de voiture, autres locaux etcétera, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Transfert du droit de propriété - Baux - Vente d'appartement

Article 7 - *Transfert du droit de propriété* - Baux. - Vente d'appartement.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille et bourgeoisement le tout conformément aux descriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés à la demande du Syndic.

Lors d'un changement d'occupation d'un appartement ou d'un emplacement de parking, comme en cas de vente, le propriétaire du bien concerné doit en aviser immédiatement le Syndic en lui communiquant tous renseignements utiles permettant d'identifier le nouvel occupant ou l'acheteur du bien.

Article 8 -

§1. 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 ci-après ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée 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.

§ 2. 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 ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de 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 § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire 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 1er, 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 la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er 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.

Article 9 - Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception du dit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 10 - Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L' IMMEUBLE –

Concierge.

Article 11 - Il est établi un concierge dans l'immeuble.

Assemblée générale

Article 12 - Assemblée générale des copropriétaires -

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

Syndic

Article 13 - Un Syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. Il est désigné par le vendeur pour une période de 5 ans dès qu'un appartement sera en état d'habitabilité. La rémunération du Syndic est fixée par le vendeur. Le Syndic ne pourra être révoqué que pour faute grave.

Si le Syndic est défaillant ou absent, ou non institué, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en fait les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 14 - Le Syndic est désigné par le vendeur pour une période de 3 ans. Il pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le Syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée générale.

Lorsque le syndic a un intérêt contradictoire avec les intérêts de l'association de la copropriété de façon directe ou indirecte, Il est obligé d'en informer le président de l'association. Il reste apte à accomplir les actes mais est obligé de se justifier à la prochaine assemblée ordinaire suivante.

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 figurent dans un contrat écrit.

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.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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 noms, 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.

Compétences du Syndic.

Article 15 - Le Syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareils communs, de fixer éventuellement de son propre chef les travaux de réparations urgentes et de faire exécuter ceux qui seraient ordonnés par le conseil de copropriété ou par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées dans le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 16 - Le Syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble et notamment des toitures, égouts, canalisations etcaetera. Il surveille la concierge qu'il choisit et congédie, lui donne les ordres nécessaires.

Article 17 - Le Syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et d'administrations publiques. Il fait rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 18 - Le Syndic présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au Syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes. Le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale.

- a) *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :*
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
 - d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
 - d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
 - de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
 - de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
 - de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
 - de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
 - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
 - de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
 - de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, 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 1er, alinéa 1er, 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.
 - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.
- b) Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.
- c) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- d) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.*
- e) *Rémunération.*
- Un honoraire est attribué au syndic par décision de l'assemblée générale sur la proposition du Conseil de copropriété. Des conventions spécifiques doivent être reprises dans un contrat distinct.*

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

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser de provision au Syndic, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de copropriété, bloquer les compteurs d'eau, gaz, électricité desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur.

Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par jour de retard, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné à la poursuite et diligence du Syndic, au nom de tous les propriétaires. Le Syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction. Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de neuf pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou l'emplacement de voiture du défaillant est donné en location, le Syndic a délégation de toucher directement le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versés au Syndic; il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Article 19 - Le Syndic est chargé d'encaisser les recettes qui proviendront des choses communes.

Constitution de l'assemblée générale –

Article 20 -

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués. Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité aux dispositions prévues ci-après.

L'assemblée régulièrement constituée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 21 - Assemblée ordinaire - Assemblée extraordinaire –

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

Convocation de l'assemblée générale

Article 22 - Convocations –

§1. a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association de copropriété EDEN X doit être convoquée et tenue annuellement entre le 7 et le 22 mars étant la période de 15 jours comme prévue à l'article 577-4, §1, alinéa 3, 5° du Code civil.

- b) A tout moment une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à fin de délibérer et de décider concernant n'importe quel sujet qui ressort de sa compétence et qui implique le cas échéant une modification des statuts*
- c) Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.*
- d) Sans préjudice de l'alinéa a) 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, dans un délai de quinze jours, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.*
- e) La convocation indique le lieu, 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, la 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.

§ 2. 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 à l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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.

Composition – Bureau

Article 23 –

Bureau –

Chaque assemblée générale est initié par le syndic, ou, en son absence, par une personne qu'il a désignée .

L'assemblée générale désigne à une majorité des voix et pour un terme qu'elle définit, son président. Le syndic ne peut jamais exercer comme président.

Le président désigne un secrétaire et deux scrutateurs. En cas d'absence de candidats, la présidence est attribuée au copropriétaire possédant la plus haute quotité dans la copropriété et en cas d'égalité au plus âgé.

Article 24 –

Majorités de présence

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 copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

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.

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

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.

Décisions.

Article 25 - *Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.*

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

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

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les 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 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 en informe le syndic par écrit.

Majorités – Votes

Article 26 -

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

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

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 cinquième des voix :*

a) de toute autre modification aux statuts ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

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

§ 3. 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.

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

Article 27. - Ordre du jour -

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, 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.

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.

L'assemblée générale ne peut décider légalement concernant les points ou décisions repris implicitement à l'ordre du jour annoncé. Toutefois les membres de l'assemblée peuvent discuter d'autres points mais suite à cette discussion aucune décision valable ne peut être prise sauf en cas d'un accord unanime de tous les copropriétaires dans la copropriété.

L'assemblée générale déterminera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des grosses réparations et au remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires et fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

Article 28 - Liste de présence -

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée **par le président et le secrétaire.**

Article 29 - Nombre de voix -

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Article 30 - Approbation des comptes du Syndic -

Les comptes de gestion du Syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le Syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et fera rapport à l'assemblée de sa mission.

Trimestriellement, le Syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront au Commissaire aux comptes et au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 31 - Registre des délibérations - Extraits -

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

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

Les 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 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 du Code civil dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Article 32. - Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du Syndic qui en a la garde. Il en est de même de toutes autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre seront signés par le Syndic.

Conseil de copropriété – Commissaire aux comptes.

Article 33 - Un conseil de copropriété est constitué par décision de l'assemblée générale à trois quarts des voix. Ce conseil est composé de membres qui doivent être tous copropriétaires. Le président de l'assemblée peut faire partie de ce conseil. Les membres sont élus par l'assemblée générale. Chaque membre de l'assemblée générale peut poser sa candidature. Les candidats avec le plus haut nombre de voix sont élus.

Le mandat des membres du conseil de copropriété expire après cinq ans et est renouvelable. Le syndic ne peut faire partie du conseil de copropriété.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. 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 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 adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le conseil de copropriété pourra également recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. La loi précise à cet égard qu'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 des copropriétaires sera également tenu d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Commissaire aux comptes.

Article 34 - L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Le commissaire dispose de toutes les compétences requises pour effectuer son obligation de vérifier annuellement la comptabilité de la copropriété.

SECTION III - RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 35 - Principe - compteurs -

Il existe des compteurs particuliers d'électricité et de passage d'eau chaude et d'eau froide pour chaque appartement.

Il existe en outre;

pour l'eau - un compteur général pour l'eau de la ville - L'abonnement et la différence des consommations entre ce compteur général et les compteurs particuliers de passage d'eau chaude et froide seront considérés comme dépenses communes.

pour le gaz - un compteur général pour le chauffage -

- un compteur général pour le gaz domestique –

pour l'électricité - le compteur commun qui englobe les consommations de la conciergerie, des halls, des cages d'escaliers, ascenseurs, garage, caves privatives, chaufferie, locaux communs, etc...

Contributions aux charges communes –

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

La répartition proportionnelle des charges ne peut être modifiée que suite à un vote avec une majorité de 4/5 des voix sauf ce qui est dit sous rubrique "chauffage central". Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses.

En cas ou le droit de propriété d'un lot privatif est scindé, e.a. en cas de partage de l'usufruit et la nue-propriété, une solidarité commune (dans le sens de l'article 1197 e.s. du Code Civil) est présumée exister entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement des charges et frais communes.

Les services communs seront mis en activité dès que l'un des appartements sera mis en état d'habitabilité. La collectivité devra reprendre pour les termes restant courir l'assurance contractée par les vendeurs.

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 4, du Code judiciaire.

Frais de justice.

En ce qui concerne les frais d'une action en justice par ou contre l'association de copropriété la disposition dérogatoire suivante prévue par la loi du 2 juin 2010 est

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 la charge de l'association des copropriétaires.

Chauffage central

L'immeuble comporte un chauffage central au gaz, ainsi qu'un service d'eau chaude.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionneront suivant les directives de la majorité des copropriétaires étant toutefois spécifié, que chaque propriétaire d'appartement a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux. La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble. Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à la centrale de chaufferie, ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers, les brûleurs etcétera... sont répartis entre les copropriétaires des appartements en proportion du nombre de dix-millièmes possédés par chacun d'eux.

« Les frais de consommation pour le chauffage central sont répartis entre les propriétaires d'appartements au prorata des dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Toutefois si des locaux devraient être inoccupés pendant une période de chauffe complète ou durant plusieurs mois, les frais de chauffage pourraient être réduits de 20% à l'appui de la justification de l'inoccupation. »

« Les frais de consommation pour le service d'eau chaude sont répartis entre les copropriétaires des appartements, savoir :

1/ vingt-cinq pour cent au prorata des dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété

2/ Le solde soit septante-cinq pour cent suivant les indications fournies par les compteurs volumétriques. »(acte rect. 14.1.1974)

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro. Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

Composition des charges communes -

- 1) L'électricité et l'eau pour le service des parties communes - et des caves privatives -
- 2) Le salaire du concierge et du personnel affecté à l'entretien et les versements légaux relatifs à ce salaire
- 3) Les contributions et taxes, à moins que celles-ci ne soient établies directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée -
- 4) L'entretien de toutes les choses communes de l'immeuble notamment les gros murs, escaliers, dégagements, corridors, paliers, toiture, couvertures, plate-forme, gouttières, tuyauteries d'eau pluviale, trottoirs, jardins communs
- 5) L'entretien et la consommation des minuteries électriques desservant les communs, les consommations du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et tous les frais de réparation
- 6) La rétribution du Syndic et les honoraires des architectes de l'immeuble s'il y a lieu -
- 7) Tous les frais afférents au mobilier commun -
- 8) Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le Syndic -
- 9) Les frais d'achat des divers ustensiles pour le nettoyage, savon, eau, torchons et l'entretien de la maison en un mot, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et réparations des communs, frais d'entretien... réparation, de contrôle. Toutes les charges communes seront supportées dès l'occupation du premier appartement.

Article 36 - Impôts -

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, les impôts seront répartis entre les copropriétaires suivant les quotités établies au tableau annexé à l'acte de base et considérés comme charges communes.

Article 37 - Responsabilité -

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1586 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre lui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 38 - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire -

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profil personnel, il devra supporter seul cette augmentation tel que l'emploi intensif d'un ascenseur par un copropriétaire ou occupant exerçant une profession libérale ou autre ayant un cabinet de consultations à l'étage.

Article 39 - Recettes -

Dans le cas où des recettes communales seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

SECTION IV- REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 40 - Réparations et travaux - Principe -

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

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

a. réparation urgentes:

Le syndic a 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.

b. réparations indispensables mais non urgentes:

Même si ces travaux pouvaient par leur caractère indispensable être décidés par le syndic, il est prévu qu'à défaut de caractère urgent, 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 une assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité absolue des voix et seront alors obligatoires pour tous.

c. réparations et travaux non indispensables:

La même règle qu'au point b) est d'application sous réserve d'une majorité des trois/quarts des voix.

Article 41 - Modalités -

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra jamais être demandé du premier juillet au quinze septembre de l'année.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au Syndic de l'immeuble ou à une personne habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du Syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local si la chose est nécessaire. A défaut d'exécuter cette prescription. Le contrevenant sera tenu de payer les frais rendus nécessaires pour pouvoir accéder à l'appartement.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidés d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

SECTION V - ASSURANCES –

Article 42 - Principe -

L'assurance tant des choses privées à l'exclusion des meubles que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du Syndic tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par les gaz, l'électricité, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, la foudre, explosions et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le vendeur pour une durée de dix ans et pour les capitaux qu'elle avisera, auprès d'une compagnie à son choix.

Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après que tous les appartements seront effectivement achevés: à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police. En tout état de cause, après la réception provisoire des parties communes, les primes devront être payées par les copropriétaires.

Les acquéreurs des appartements seront tenus de continuer pendant toute sa durée, la police d'assurance couvrant les risques susdits du bâtiment souscrit par le vendeur.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, selon la formule générale de la répartition dans les frais communs selon les quotités possédées par chacun, lors de leur exigibilité en mains du Syndic.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives. Le Syndic fera toutes diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs 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 mise en demeure les signer valablement à leur place.

Article 43 - Police -

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article 44 - Surprime -

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 45 - Sinistres –

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le Syndic et déposées en banque ou ailleurs suivant les instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux éventuels des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Article 46 - Utilisation des indemnités –

L'utilisation de ces immeubles sera réglée comme suit:

- a) si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui-même encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien et jusqu'à concurrence de cette plus-value.

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

- b) si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'unanimité des voix.

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

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée, aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité de sinistre.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon ci-dessus indiquée.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront éventuellement partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 47 - Dérogations –

- a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à la charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.
- Dans les deux ans, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 48 - Mobiliers - Risques locatifs - Recours des voisins –

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

Article 49 - Assurances - Responsabilité –

Des assurances seront contractées par les soins du Syndic pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à la femme à journée ou provenir de l'état du bâtiment que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires ainsi que les membres de la famille de ces derniers, y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du Syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Les montants et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le Syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Article 50 - Ascenseurs –

A la simple majorité des voix, l'assemblée générale pourra réglementer l'usage des ascenseurs,

Article 51 - De la dissolution et de la liquidation.

- a) *L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.*
- b) *L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.*
- c) *Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.*
- d) *Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.*
- e) *La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.*
Cet acte contient :
1° *l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;*
2° *les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.*
- f) *Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.*
- g) *Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.*

CHAPITRE II – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR –

Article 1 - Généralités –

En signant soit l'acte d'achat, soit le bail de location d'un appartement de notre immeuble, le preneur reconnaît avoir pris connaissance de ce règlement et s'engage à le respecter.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants cause, et qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix.

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

Ce livre de copropriété devra être déposé dans un local à désigner par le Syndic et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, à première demande de ces derniers. Ce local devra se trouver dans l'agglomération bruxelloise.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène, devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de copropriété et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans le dit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I – Entretien et transformations

Article 2 - Entretien – Travaux et transformations

a) Les travaux d'entretien des façades y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du Syndic.
Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble et notamment l'entretien des rideaux, leur renouvellement, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien. Les fenêtres devront obligatoirement être garnies de rideaux en tergal de teinte écru sur toute leur hauteur et largeur.

b) *Tout occupant qui envisage d'apporter des modifications importantes à son appartement impliquant la pose de chape, l'abattage ou la pose de murs et cloisons, la modification des tuyauteries de chauffage ou sanitaires devra soumettre le projet au Président du Conseil de Copropriété 1 mois avant le début des travaux.*

Il remettra copie du plan reprenant les nouvelles implantations et une attestation certifiant que seules les parties privatives sont concernées et que la stabilité de l'immeuble ne peut être mise en péril par les transformations envisagées.

La pose de murs de séparation entre emplacements de parking est interdite.

Si le syndic estime que ces travaux peuvent entraîner des dommages, le maître de l'ouvrage fera établir - avant le début des travaux et à ses frais - un état des lieux des appartements contigus et des parties communes servant pour l'acheminement et l'évacuation des matériaux.

A défaut, tout dégât constaté par le syndic (pour les parties communes) et par ses voisins (pour les appartements contigus) sera réparé à ses frais sans qu'il ne puisse y faire opposition.

L'expert doit être professionnel.

Chaque soir, le maître de l'ouvrage fera nettoyer à l'eau les parties communes utilisées.

Les travaux pourront se dérouler uniquement en semaine de 8 h à 12 h et de 12h30 à 17 h (sauf jours fériés).

Transport des matériaux : voir rubrique déménagements/ manutentions.

L'ascenseur ne sera utilisé que pour le transport de matériaux légers et emballés dans des cartons fermés. Par précaution, le sol en sera protégé par un tapis en caoutchouc et les parois seront capitonnées jusqu'à une hauteur de 1 m par des cartons pendant les heures de chantier.

Toute panne d'ascenseur causée par une surcharge sera à charge du responsable.

Taxe forfaitaire au bénéfice de la copropriété : 15 euro par semaine de travaux. (valeur au 1/1/2005. Indexé)

A la fin des travaux, un nouvel état des lieux sera établi, aux frais du maître de l'ouvrage, si le syndic ou un des voisins le requiert.

L'expert (le même que celui qui aura établi le premier état des lieux) évaluera les dommages causés.

Ce montant sera porté au compte du maître de l'ouvrage dans le décompte trimestriel suivant, à moins qu'il ne préfère réparer les dégâts dans la quinzaine. (A.G. 20.3.1995)

SECTION II - Aspect

Article 3 - Aspect –

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre ni pendre aux fenêtres, balcons et terrasses ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linges, balais, escabeaux, seaux et autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs.

Il y aura lieu de prévoir uniformité pour les tentures et voilages, notamment; rideaux flous en voile suisse blanc.

La première commande de ces voiles sera passée simultanément pour l'ensemble de l'immeuble, sur avis du Conseil de Copropriété et pour le compte de la copropriété. Chaque propriétaire payant au prorata de la superficie des fenêtres de son bien.

Portes-blindées.

De nombreux appartements ont été équipés de portes blindées qui ne respectent plus le style d'origine et qui selon les statuts doit être scrupuleusement respecté.

Il est rappelé que les ébrasements et les chambranles de ces portes visibles du palier doivent être peints en "Lévis Satin Enamel" (noir satiné n°9). La feuille de couverture de la face visible du palier doit reproduire un dessin de bois similaire en essence et en coloris à celui d'origine (Wengé ou Méranti Dark Red). (A.G. 3.2.1989)

Les tentes solaires doivent être de teinte orange.

L'identification des occupants de l'immeuble au tableau des sonnettes, boîtes aux lettres et dans l'ascenseur se réalise par l'apposition de plaquettes, suivant modèle arrêté par l'Assemblée Générale et exécutée par les soins du syndic uniquement qui en effectue la fourniture et le placement aux frais des intéressés. (A.G. 20.3.1995)

Affichage. Seuls le syndic et le Conseil de Copropriété sont habilités à apposer des avis dans les communs. (A.G. 20.3.1995)

SECTION III – Obligations et interdictions.

Absence à l'assemblée générale.

"Dans l'éventualité où une assemblée des copropriétaires ne serait pas en nombre et imposerait de ce fait la convocation d'une deuxième assemblée, les copropriétaires qui n'étaient pas présents ou qui avaient omis de se faire représenter par procuration devront acquitter un forfait de 15 euro à la copropriété. La somme ainsi récoltée servira à couvrir les frais occasionnés pour l'organisation de la 2ème assemblée. Le solde positif éventuel serait versé au fonds de réserve."

Pour faciliter la rédaction de cette procuration, un formulaire sera joint dorénavant à toutes les convocations d'assemblée. Sur ce document le copropriétaire pourra, s'il le souhaite, mentionner ses intentions de vote pour les points repris à l'ordre du jour. De plus, si un copropriétaire n'a pas la certitude de pouvoir assister à l'Assemblée, il donnera procuration à toute personne habilitée à le représenter, selon acte de base. Toutefois, il pourra, si sa présence est effective, reprendre ce mandat avant l'ouverture de l'Assemblée. (A.G. 7.2.1986)

Paiement des provisions.

Il est rappelé que la provision mensuelle doit être inscrite au compte de la copropriété au plus tard entre le 5 et le 10^{ème} du mois. A défaut de recevoir ce paiement, un rappel est envoyé le 15ème jour du mois concerné.

De plus, il a été décidé à l'unanimité des copropriétaires présents :

1° un rappel RECOMMANDE sera dorénavant expédié aux propriétaires dont les paiements ne seront pas enregistrés pour le dernier jour du mois concerné. Ce recommandé entraînera une participation aux frais administratifs de 15 euro. En cas de récidive l'amende est fixée à 30 euro.

2° si le retard de paiement atteint 60 jours, une mise en demeure sera présentée par huissier. Les frais qui en résulteront seront portés au compte du défaillant. (A.G. 3.2.1984)

Article 4 - Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans leur cave personnelle.

Article 5 - Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Article 6 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps, en conséquence, il ne pourra être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local spécial réservé pour ces objets, s'il en existe. Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 7 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etcétéra.

Article 8 - Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants sont autorisés à posséder à titre de tolérance des chiens, des chats et des oiseaux.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était source de trouble ou nuisance dans l'immeuble par bruit, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte serait versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux. Les chiens n'étant que tolérés dans l'immeuble, nous prions les propriétaires de ces animaux de les empêcher de faire leurs besoins sur les terrasses.

Si vous êtes propriétaire d'un animal, nous rappelons que vous êtes tenus de nettoyer toutes déjections que votre animal aurait pu faire, même accidentellement dans les lieux communs. Par temps de pluie nous vous invitons également à essuyer les pattes de votre chien sur les paillasons d'entrée du hall avant de le laisser pénétrer dans l'immeuble.

Les propriétaires d'animaux doivent se souvenir aussi que la présence des animaux dans l'immeuble n'est que tolérée à condition qu'il ne soit pas source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble. En cas de non-respect de cette clause, l'assemblée peut obtenir par vote que l'animal soit enlevé par une société de protection des animaux, à ce propos, vous veillerez à ce que votre chien n'incommode pas les voisins par ses aboiements, particulièrement lorsqu'il se retrouve seul dans l'appartement.

- Enfin, il est strictement interdit de laisser uriner les chiens sur les terrasses et d'en expédier les reliquats à grands coups d'eau par-delà, sans se préoccuper des voisins d'en dessous (adressé au E4). En cas de persistance de ces pratiques intolérables, une demande d'expulsion sera introduite en Justice. (A.G. 29.1.1988)

Article 9 - L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle manière à la majorité des trois/quarts des voix, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou toutes autres matières sujettes à rupture sous pression du gaz.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux des compteurs, sans être accompagnés par le Syndic. Ces locaux seront tenus constamment fermés à clef.

Accès aux appartements inoccupés.

En cas d'absence prolongée au-delà de deux jours, nous invitons les occupants concernés à remettre au Syndic l'adresse ou mieux le numéro de téléphone d'une personne qui détiendrait une clé d'entrée de leur appartement. De plus, il est souhaitable que cette personne puisse être présente s'il s'avérait indispensable de devoir pénétrer dans cet appartement afin d'y contrôler une avarie éventuelle aux installations d'eau, du chauffage ou des sanitaires.

Il est rappelé aux propriétaires dont l'appartement serait inoccupé et vide de mobilier, que pour bénéficier de l'abattement des 20% sur les frais "B", durant la période de "Chauffe", (3 mois), ils devront remettre au Syndic une clé d'entrée du dit appartement et ceci durant toute la période pour laquelle la réduction sera réclamée. (A.G. 29.1.1988)(art. 3 Statut réel)

SECTION IV. Moralité – Tranquillité.

Article 10 - Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

- Il est défendu de jeter par les fenêtres, même vers les pelouses, des morceaux de pain, de gâteau, des mégots de cigarette ainsi que tout autres objets.

- Veuillez vérifier si vos chasses d'eau ne fuient pas et les faire réparer si nécessaire.

- Les personnes qui dans les lieux communs (couloirs, ascenseurs, caves et paliers) éprendraient des déchets ou qui en souilleraient les carrelages aient la présence d'esprit et la bonne éducation de les nettoyer dans l'heure.

- Il est aussi strictement interdit de faire glisser caisses ou autres colis, même en carton, sur les marbres des couloirs.

Enlevez de vos emplacements garage tout ce qui n'est pas vélos, motos et surtout pas de dépôt d'essence et huile qui sont strictement défendus par l'assurance.

Il est défendu de monter des vélos dans les appartements.

Ne grattez pas vos semelles sur la base des colonnes du hall, un grattoir est prévu à l'extérieur de la porte d'entrée.

Dans les devis et bons de commande veuillez exiger l'enlèvement des déchets ou des appareils qui sont remplacés.

Ne faites pas marcher lave-vaisselle, lave-linge lors de vos absences.

Après utilisation de votre lave-vaisselle ou de votre lave-linge prenez l'habitude de fermer le robinet de sûreté qui se trouve sous l'évier. (A.G.2.2.1990)

Sécurité.

Vérifiez à chaque passage si la porte d'entrée principale est bien fermée (idem pour les portes donnant accès aux garages). (A.G. 20.3.1995)

Propreté

Assurez la propreté du hall d'entrée, des cabines d'ascenseur et du garage en évitant d'y laisser trainer des publicités ou d'y jeter des mégots, des allumettes, ... Si un liquide se répand, l'auteur du sinistre (ou son maître !) réparera au plus vite les dégâts.). (A.G. 20.3.1995)

Les récipients remplis de graisses usagées à friture ainsi que des objets encombrants ne peuvent être déposés dans les locaux vide-poubelle.

La butte à la suite des jardins doit être entretenue par les propriétaires et locataires qui en ont la jouissance. Pour des raisons hygiéniques il y a lieu aussi de ne pas considérer ces parcelles comme dépotoir à bois mort et à déchets de jardin.

Bruit.

- Vos voisins ayant droit au repos et à la tranquillité entre 22 h et 6 h du matin, vous éviterez durant cette période nocturne de prendre des bains ou d'actionner inutilement les chasses des WC.

- Quel qu'en soit le moment, vous réduirez le niveau sonore de votre Télé ou de votre chaîne HI-FI afin de ne pas incommoder vos voisins.

- vous fermerez toujours portes et fenêtres sans faire de bruit.

- Le port de chaussures ayant des semelles en bois est strictement interdit dans les appartements, que ce soit de jour ou de nuit. Dans vos appartements soyez en chaussures d'intérieur, sans semelle de bois, ni talon.

A partir de 22h et jusque 7 h du matin, veuillez à réduire le niveau sonore de la télévision, radio, ... et évitez toute source de bruit. Veuillez fermer sans bruit les portes d'entrée et palières. Les jeux d'enfants sont interdits dans les parties communes de l'immeuble. (A.G. 20.3.1995)

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé.

Mais les occupants qui le font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel qu'en soit le moment.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Toutefois, si les dits moteurs ne répondent pas aux dispositions du paragraphe précédent ils devront être enlevés à la première demande notifiée du Syndic.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques. Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation.

SECTION V – Emplacements pour voitures.

Article 11 - Les caves ne peuvent appartenir ou être occupées que par les propriétaires ou occupants d'appartements. Les emplacements pour voitures peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble et peuvent être également aliénés à des tiers non propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

Lorsqu'un propriétaire met en location un emplacement de parking ou un box, il donnera la priorité aux habitants de l'immeuble. Il affichera pendant quinze jours, à l'intérieur du bâtiment l'avis annonçant la mise en location. Passé ce délai, s'il n'y a pas de candidat locataire dans l'immeuble, il fera apposer l'avis dans les valves à l'extérieur du bâtiment. Il s'assurera de l'honorabilité du candidat locataire extérieur. (A.G. 9.3.2009)

Article 12 - Les emplacements pour voitures ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage, usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant, à l'exclusion de voitures de location, taxis camionnette ni servir de dépôt de marchandises. Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt d'essence, mazout, marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies etcétera.

Article 13 - Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir sur leur emplacement que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture. Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise en point ou autre, ni de laisser répandre de la fumée ou de l'huile, et ils doivent s'assurer de la fermeture sans bruit de la porte d'entrée de l'aire de parking.

Article 14 - Il peut être procédé à l'intérieur du parking pour voitures au nettoyage des voitures, dépoussiérage, graissage à l'exception du graphitage. Ces travaux se feront obligatoirement aux endroits réservés à cet effet.

Il est défendu de nettoyer des véhicules ailleurs que sur l'aire de manœuvre prévue à cet effet. Après usage, chacun raclera l'eau vers le sterput. (A.G. 20.3.1995)

Article 15 - Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé. La porte du garage sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne. Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Article 16 - Les conducteurs de voiture ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs. La rentrée des automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée. Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION VI – Destination des locaux – déménagements - emménagements

Article 17 - Les appartements sont destinés strictement à l'usage d'habitation résidentielle. Toutefois, ils pourront être utilisés pour l'exercice d'une profession libérale. L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies vénériennes et de la peau.

Article 18 - Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, ni sur les murs extérieurs et les portes, ni dans les escaliers, hall d'entrée, vestibule et passages. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement une plaque modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir des plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée, ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage qu'il occupe. le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant relatées. Chacun des appartements disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les noms et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée générale.

Article 19 - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables ne sera admis. Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit pas déposé ou maintenu aucune matière ou denrées en état de décomposition.

Les emménagements et déménagements de mobilier devront être effectués par l'extérieur sous la surveillance du Syndic.

Déménagements et emménagements.

Avant un déménagement, il convient d'avertir le syndic 8 jours à l'avance. Une taxe forfaitaire de 60 euro sera prélevée au bénéfice de la copropriété par jour de déménagement (valeur au 1/1 /2005. Indexé).

Manutentions.

Un élévateur léger est autorisé pour les déménagements. Pour les appartements de type D, il faut toujours déménager du côté des jardins privatifs. L'accès à la route des pompiers sera autorisé pourvu que la manutention se fasse exclusivement à bras d'homme. Les occupants des appartements du bel-étage seront prévenus au préalable par le syndic.

Pour les appartements de type A/B/C/E/F/G, l'élévateur sera acheminé après l'accord préalable du syndic par la route des pompiers.

Conditions à respecter.

1. Notification au syndic au moins 8 jours à l'avance. Premier état des lieux avec le syndic. (à défaut de celui-ci, les pelouses sont considérées en bon état au départ)
2. Engagement écrit de supporter les frais éventuels de remise en état des dégâts occasionnés aux pelouses et plantations.
3. Dépôt d'une caution de 250 euros sous forme de chèque ou de virement signé entre les mains du syndic. (chèque barré ou virement au nom de ACP EDEN X dans la boîte aux lettres 29 "Gérance") ou de versement sur le compte BELFIUS 068-0533660-90. Elle sera remise au plus tôt après état des lieux de recollement vierge de remarque ou après remise en état si des dégâts sont constatés.
4. Placement de plaques sur le "chemin pompiers" préservant ainsi les pelouses. Seul l'élèveur peut pénétrer sur le "chemin pompiers". Le camion apportant les meubles restera en-dehors de la propriété ou sur la rampe d'accès.
5. Des frais administratifs d'un montant de 75 euros seront portés en compte. (pour les états des lieux contradictoires)
6. Vis à vis de la copropriété, le propriétaire est responsable pour les actes de son locataire.

L'ascenseur ne sera utilisé que pour le transport de mobilier et accessoires légers et emballés dans des cartons fermés. Par précaution, le sol en sera protégé par un tapis en caoutchouc (fourni par la copropriété) et les parois seront capitonnées jusqu'à une hauteur de 1 m par des cartons pendant le déménagement. Toute panne d'ascenseur causée par une surcharge sera à charge du responsable.

Les déménagements auront lieu exclusivement du lundi au samedi, entre 8h et 18 h (sauf jours fériés) (A.G. 9.3.2009)

Les avis d'emménagement et de déménagement seront affichés avec préavis de 24 heures dans la vitrine prévue à cet effet dans le sas du hall d'entrée. (A.G. 28.2.1994)

Toutes ces conditions étant remplies, la grille sera ouverte par le Syndic ou par une des personnes désignées à cet effet et à qui le Syndic aura confié une clef. » (A.G. 28.2.1994)

Vide-poubelles – Ordures.

L'usage des vide-poubelles est interdit et sont mis hors service. Respectez les consignes de tri en utilisant les containers bleus, jaunes et verts. Pour les déchets ménagers non-triés, utilisez les containers gris. Vous stockerez dans votre cave les objets encombrants. BXL-Propreté vous en débarrasse gratuitement sur rendez-vous (0800/981 81). (A.G. 9.3.2009)

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle, s'il en existe, des matières inflammables ou en décomposition ou de volume ou matière tel qu'il le bloquerait; les frais de déblocage seront à charge du contrevenant.

Les déchets seront emballés dans des sacs en plastique étanches et hermétiques. Vous stockerez dans votre cave les objets encombrants que vous porterez aux containers communaux. » (A.G. 20.3.1995)

Il est interdit aux occupants des appartements des étages de jeter quoi que ce soit dans les cours, balcons et terrasses, l'accès des toitures est strictement interdit hors la présence du Syndic ou de son délégué.

Dégradations.

La réparation de tous dégâts ou salissures aux murs, à l'ascenseur, à la cage d'escalier et à toute autre partie commune est à charge de ceux qui les ont occasionnés. Toute dégradation doit être signalée immédiatement au Syndic et l'auteur responsable supportera les frais de remise en état. (A.G. 20.3.1995)

Consommation d'électricité des communs..

Il est strictement interdit de brancher sur le courant des caves et garages tout appareil de chauffage électrique ou tout chargeur d'accumulateurs. . (A.G. 20.3.1995)

SECTION VII – Concierge.

Article 20 - Concierge -

Une concierge est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

La première concierge pourra être nommée par la société comparante; ultérieurement elle sera engagée par le Syndic.

Elle sera payée par les soins du Syndic qui pourra la congédier, après en avoir référé à l'assemblée.

Le service de la concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Elle devra notamment ne jamais abandonner l'immeuble même pendant le congé légal, sans se faire remplacer à ses frais et ses soins par une personne de confiance; tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble; recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants; fermer la porte d'entrée à partir de dix heures du soir et l'ouvrir sur demande après cette heure; laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer; vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique, veiller au bon fonctionnement du chauffage et de la distribution d'eau chaude, entretenir les ascenseurs suivant les indications qui lui sont données, surveiller les entrées et venues dans l'immeuble; en général tout ce que le Syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

La concierge sera logée, éclairée et chauffée dans les locaux prévus à cet effet, l'eau chaude et l'eau froide lui seront fournies à frais communs.

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

La concierge n'a d'ordre à recevoir que du Syndic. Le Syndic sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide. A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

La concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS GENERALES -

Conciliation - Interprétation.

Article 21 - En cas de désaccord entre copropriétaires et Syndic, en cas de difficultés au sujet de l'interprétation du règlement général de copropriété. le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal sera dressé. Si le désaccord persiste, recours au Juge compétent. Les poursuites en paiement se font devant le Juge de Paix.

Article 22 - Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Jean Paul Hogenkamp, notaire à Jette.

Le présent règlement de copropriété sera transcrit avec l'acte de base auquel il est annexé. Il en sera délivré expédition ou copie aux frais des intéressés.

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

En conséquence ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les 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 ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque pour une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront de ce règlement.

Article 23 - Élection de domicile -

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera élu de plein droit par chaque intéressé au domicile du Syndic.

Article 24 -

Les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant de tous engagements et convention intervenues entre toutes administrations et autorités compétentes ou leurs concessionnaires relativement au gaz, à l'eau de la ville et à l'électricité.

Signé par Nous Notaire pour demeurer annexé à l'acte de base de la Résidence Eden X à Jette, le