

Transcrit à Pompelles 3
le 50-T-0811 2001 - 11280
Vol. N°

1

ACTE DE BASE
association de copropriétaires de l'immeuble sis
à Schaerbeek, Rue des Palais 290
PALAIS 290

BB -

Rep 3356

L'an deux mille un, le *vingt six*
Devant Nous, Maître Bernard Van der Beek, Notaire à Schaerbeek,
ONT COMPARU :

Ci après dénommés Le propriétaire ou Le comparant

Lequel comparant nous a exposé ce qui suit :

Le comparant est propriétaire du bien ci-après décrit :

Commune de Schaerbeek - dixième division.

Une maison de commerce située à Schaerbeek - dixième division, 290, Rue des Palais, ayant été cadastrée suivant le dernier titre transcrit et suivant extrait de matrice datant de moins d'un an, section E, numéro 71/R/12, pour une superficie de deux ares cinq centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, à Paraschoudi, aux consorts Konstantinidis et à Stroobants.

Revenu cadastral non indexé : deux cent dix-sept mille trois cents francs.

Origine de propriété.

ELGIS
+ plus
Rue des Palais
12

CONDITIONS SPECIALES FIGURANT DANS LE TITRE DE PROPRIETE

Le comparant déclare que son titre ne contient ni servitude ni conditions spéciales, qu'à sa connaissance, les titres antérieurs n'en contiennent pas non plus et que lui n'en a concédé aucune.

URBANISME

La commune de Schaerbeek a communiqué les renseignements urbanistiques concernant le bien par courrier mentionnant ce qui suit :

"Pour le territoire où se situe le bien :

" a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :

" - du plan de secteur (tel que modifié par le PRD) où il est repris en zone d'habitation, comprise en périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise et en bordure d'un espace structurant.

" Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

" b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis; sont d'application:

" - les règlements généraux sur les bâtisses de la Commune et de l'Agglomération bruxelloise.

" c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

" à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

" d) autres renseignements;

" - Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier)."

Le comparant a, en outre, par les présentes déclaré constituer pour son mandataire spécial :
Mesdames toutes trois clerc du Notaire van

soussigné, pouvant agir chacune séparément :

Désignées plus loin par le mot "mandataire".

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom:

Vendre tout ou partie de l'immeuble présentement divisé

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahier des charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec

ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la vente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

INTENTION

Conformément à l'article 577-3, alinéa 2 du Code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Eu égard au caractère évolutif d'une copropriété, le présent acte a été rédigé en deux parties. La première partie contient la description des caractères spécifiques de l'ensemble immobilier en son état actuel. La deuxième partie des présentes peut être concédée comme normalisée et tente de prévoir l'ensemble des situations auxquelles les copropriétés peuvent être confrontées sans tenir compte des spécificités actuelles du bien objet des présentes. La deuxième partie des présentes s'applique donc *mutatis mutandis* à l'immeuble en son état actuel. Il en est ainsi des considérations quant à l'usage et à l'entretien d'un éventuel ascenseur quand bien même l'immeuble n'en contiendrait pas.

Ces statuts comportent trois parties :

Titre I : Acte de base.

Titre II : Règlement de copropriété.

Titre III : Règlement d'ordre intérieur.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts «acte de base - règlement de copropriété».

B864021



[Handwritten signature and notes]

parties communes, y compris du terrain.

LOT 5 - DEUXIEME ETAGE GAUCHE : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du deuxième étage gauche, soit un living en façade Rue du Progrès, une cuisine vers l'arrière à gauche de la cage d'escalier, un hall, une chambre, une salle de bains en façade Rue des Palais, un dégagement et w.c. au centre, une chambre vers l'arrière à droite de la cage d'escalier un réduit à l'entre-sol inférieur.

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (cent trente-cinq/millièmes) 135/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 6 - DEUXIEME ETAGE DROIT : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du deuxième étage droit, soit une cuisine en façade Rue des Palais, un living à l'angle des deux rues, un hall, deux chambres une salle de bains en façade Rue Masui, un hall de nuit et un w.c. sur l'arrière.

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (cent cinq/millièmes) 105/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 7 - TROISIEME ETAGE GAUCHE : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du troisième étage gauche, soit un living en façade Rue du Progrès, une cuisine vers l'arrière à gauche de la cage d'escalier, un hall, une chambre, une salle de bains en façade Rue des Palais, un dégagement et w.c. au centre, une chambre vers l'arrière à droite de la cage d'escalier un réduit à l'entre-sol inférieur.

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (cent vingt-cinq/millièmes) 125/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 8 - TROISIEME ETAGE DROIT : comprenant, en propriété privative et exclusive, l'appartement du troisième étage droit, soit une cuisine en façade Rue des Palais, un living à l'angle des deux rues, un hall, deux chambres une salle de bains en façade Rue Masui, un hall de nuit et un w.c. sur l'arrière.

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (cent/millièmes) 100/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 9 - CAVE 1 AUX SOUS-SOL : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave 1 sise aux sous-sol avec sa porte;

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (zéro/millièmes) 0/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 10 - CAVE 2 AUX SOUS-SOL : comprenant, en propriété privative et exclusive, la petite cave aux sous-sol, avec sa porte .

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (zéro/millièmes) 0/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 11 - CAVE 3 AUX SOUS-SOL : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave 3 sise aux sous-sol avec sa porte;

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (zéro/millièmes) 0/1000 des parties communes, y compris du terrain.

LOT 12 - CAVE 4 AUX SOUS-SOL : comprenant, en propriété privative et exclusive, la cave 4 aux sous-sol, avec sa porte et la petite cave basse à l'arrière .

Ces biens contiennent, en copropriété et indivision forcée, (zéro/millièmes) 0/1000 des parties communes, y compris du terrain.

RECAPITULATION

LOT 1 - REZ-DE-CHAUSSEE GAUCHE : cent quarante cinq/millièmes	145/1000
LOT 2 - REZ-DE-CHAUSSEE DROIT : cent trente-cinq/millièmes	135/1000
LOT 3 - PREMIER ETAGE GAUCHE : cent quarante/millièmes	140/1000
LOT 4 - PREMIER ETAGE DROIT : cent quinze/millièmes	115/1000
LOT 5 - DEUXIEME ETAGE GAUCHE : cent trente-cinq/millièmes	135/1000
LOT 6 - DEUXIEME ETAGE DROIT : cent cinq/millièmes	105/1000
LOT 7 - TROISIEME ETAGE GAUCHE : cent vingt-cinq/millièmes	125/1000
LOT 8 - TROISIEME ETAGE DROIT : cent/millièmes	100/1000
LOT 9 - CAVE 1 : zéro/millièmes	0/1000
LOT 10 - CAVE 2 : zéro/millièmes	0/1000
LOT 11 - CAVE 3 : zéro/millièmes	0/1000
LOT 12 - CAVE 4 : zéro/millièmes	0/1000
Ensemble mille millièmes :	1000/1000

CHAPITRE II

STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES

1. Division

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 de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de mille/millièmes.

Ainsi, chaque entité privative comprendra, d'une part, le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part, la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les appartements se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqués.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs.

Particularités au présent immeuble:

1. assiette de cour : le sol des divers aëras et de l'espace décrit comme "urinoir" et à jouissance privative à charge d'entretien du revêtement par le copropriétaire qui en bénéficie.
2. assiette du jardin : l'immeuble ne dispose pas de jardin.
3. ascenseur : l'immeuble ne dispose actuellement pas d'un ascenseur. Les articles des présents statuts faisant référence à un ascenseur sont donc sans objet à la date des présentes.
4. locaux vélo, l'immeuble ne dispose pas actuellement de telles facilités.
5. toitures : les toitures en ce compris celle couvrant la salle de bains du rez-de-chaussée côté rue Masui ne sont accessibles que pour leur entretien et réparation.
6. Garages : il n'y a pas de garages dans l'immeuble.

2. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient

0064813



Handwritten signature and initials.

Article quarante-trois. Travaux et réparations indispensables mais non urgents
 Article quarante-quatre. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article quarante-cinq. Accès aux parties privatives

Chapitre six. Assurances - Reconstruction

Article quarante-six. Assurance commune

Article quarante-sept. Surprime

Article quarante-huit. Exemplaires

Article quarante-neuf. Encaissement des indemnités

Article cinquante. Affectation des indemnités

Article cinquante-et-un. Assurances supplémentaires

Article cinquante-deux. Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins

Article cinquante-trois. Assurance responsabilité

CHAPITRE UN

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article un. Division de l'immeuble

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 idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées «appartement», ou autre entité privative, avec leur cave.

Article deux. Répartition des parties communes

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux locaux privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article trois ci-après.

Article trois. Parties privatives

Les parties privatives de l'immeuble sont amplement décrites ci-dessus en ce compris le nombre de millièmes qu'elles détiennent dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

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

Toutefois par application de l'article 577-9, § 6, 1°, chaque copropriétaire qui estimerait que la répartition des millièmes telle qu'établie à l'article 3 ci-avant est inexacte ou est devenue inexacte par suite de modifications intervenues dans l'immeuble, pourra demander au juge de paix de rectifier cette répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex, sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment : dans ces deux cas, les millièmes attachés aux différents locaux privatifs réunis sont additionnés.

Après avoir réuni deux appartements, on peut revenir à la situation primitive.

Article quatre. Détermination des parties communes

Les parties communes sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain,

les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et destinés à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Les gros murs de soutien, refend, et autres constituant la structure de l'immeuble :

- le local «compteurs» ;

- l'escalier avec sa cage desservant les appartements ;

- Les paliers, dégagements formant couloir.

Les ornements extérieurs de façade, des terrasses, balcons et fenêtres, les balustrades, gardes-corps, les appuis de balcons et fenêtres.

Des gaines, canalisations, descentes d'eau et aérés propres à chaque immeuble.

La toiture et les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaire.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs, d'après l'article 577-3, dernier alinéa du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et l'usage.

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

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

Article cinq. Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur jardin, la partie supérieure des terrasses sur laquelle on marche avec son soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire de local privatif de diviser son local en plu-sieurs locaux, en sorte qu'il y ait plus de locaux privatifs par niveau que ceux prévus aux présentes.

Article six. Modifications aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne

187998



Change
 Annee 1900

les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

Article sept. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres.

Article huit. Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - télévision

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs de protection extérieure, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

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

Le téléphone public et la télévision pourront être installés dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires fixera, à la majorité absolue des voix, le tracé des câbles de raccordement.

Article neuf. Destination des parties privatives

Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Tous les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

CHAPITRE DEUX

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

1. Association des copropriétaires

Article dix. Association des copropriétaires - Constitution - Dénomination - Siège - Pouvoirs - Dissolution
Constitution

Dénomination

Jusqu'à une éventuelle décision contraire de l'Assemblée Générale, l'association portera la dénomination mentionnée en tête des présentes.

Siège

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Représentation

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article douze.

Généralités

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

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

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif, après en avoir informé le syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, §§ 3 et/ou 4 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

b. L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée. Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi, le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires, envers tous les tiers.

2. Syndic

Article onze. Syndic - Désignation - Nomination

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indiquera, 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut

8864816



7 jours
Remise inférieure

l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.

3. Assemblée générale

Article quinze. Pouvoir de l'assemblée générale

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

Article seize. Composition de l'assemblée générale

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article dix-sept ci-après.

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

L'assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue, son président en son sein, pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le président pourra se faire assister par deux assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic ne pourra ni être président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du président. Les nominations du président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première assemblée générale des copropriétaires.

a. Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'immeuble, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le Conseil de gérance ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année, comme mentionné au début des présentes.

b. Assemblée extraordinaire

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre, en vertu de l'article 577-9, § 3 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

Article dix-sept. Convocations aux assemblées

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

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée, tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

Article dix-huit. Ordre du jour des assemblées

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés «Divers», à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf au cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit au syndic, par lettre recommandée, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale.

Article dix-neuf. Représentation aux assemblées

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non; il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant. En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale ou conventionnelle, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-proprétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront être l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès verbal de sa nomination, devra être annexé au procès verbal de l'assemblée.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.



Handwritten signatures and initials, including a signature that appears to be 'L. Legrand' and another that says 'L. Legrand' with an arrow pointing to the right.

Article vingt. 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 de l'assemblée des copropriétaires, et le cas échéant par les membres du conseil de gérance de l'immeuble et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

Article vingt-et-un. Majorités

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

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défallants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Par application de l'article 577-7, §§ 1 et 3, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- 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) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs;

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

- a) de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- b) de la décision de dissoudre l'Association des copropriétaires.

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

Sans préjudice d'une disposition légale contraire, il ne sera pas tenu compte des voix des copropriétaires qui s'abstiennent de voter, ou dont le vote est nul, pour déterminer si la décision est acquise ou non, pour autant cependant que celle-ci ne requière pas l'unanimité.

Article vingt-deux. Délibérations

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le syndic ne participe au vote que s'il est lui-même copropriétaire de l'immeuble.

Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer

personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article vingt-trois. Quorum de présence

Pour que les délibérations soient valables, et sauf le cas des délégations dont question à l'article quinze ci-avant, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée conformément aux dispositions de l'article dix-sept, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt-quatre. Procès-verbaux

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elle à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par les propriétaires qui le demandent.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic a comme dit ci-avant la garde de ce registre spécial, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

4. Conseil de gérance**Article vingt-cinq. Nomination**

L'assemblée générale des copropriétaires décide, conformément à l'article vingt-et-un des statuts, à la majorité des trois-quarts des voix, de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de gérance. Elle sera également compétente pour décider de sa composition et pour lui conférer certaines missions particulières dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

Article vingt-six. Pouvoirs

Le conseil de gérance, s'il existe, se voit confier :

- 1) toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de réserver audit conseil de gérance;
- 2) une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- la surveillance de la gestion du syndic;
- l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;
- le contrôle de l'exécution du budget;
- le contrôle des comptes;
- la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice du droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 § 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Article vingt-sept. Délibérations

Le conseil de gérance délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de gérance seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

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

consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale, le conseil de gestion fera rapport de sa mission devant celle-ci.

CHAPITRE TROIS ACTIONS EN JUSTICE

Article vingt-huit. Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire

Il est ici rappelé qu'en vertu de la loi, les pouvoirs suivants sont reconnus à chaque copropriétaire :

1) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action relative à son lot, mais à la condition suivante : il doit en avertir le syndic préalablement, lequel devra ensuite avertir les autres copropriétaires.

Si un copropriétaire intentait une action en justice pour un problème relatif à son lot, sans en avertir le syndic, sa responsabilité pourrait éventuellement être engagée.

L'obligation d'informer le syndic ne se justifie que dans la mesure où l'action à intenter est susceptible d'intéresser d'autres copropriétaires (p. ex. des chassis placés dans tout l'immeuble).

A contrario, si l'action est justifiée par un problème propre au copropriétaire, l'obligation d'information disparaît.

2) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (art. 577-9 § 2)

L'action doit être intentée par le copropriétaire, dans les **trois mois** à dater du moment où il a connaissance effective de la décision irrégulière frauduleuse ou abusive - le copropriétaire convoqué régulièrement ne censé avoir connaissance de la décision - contre l'association des copropriétaires représentée par le syndic et pour autant qu'il était soit défaillant soit opposant, ou qu'il a voté pour la décision mais que son consentement était vicié.

Elle doit être introduite devant le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble, ou en cas d'extrême urgence devant le juge des référés.

3) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de convoquer une assemblée générale en cas de négligence ou refus du syndic (art. 577-9 § 3)

Le fait pour un copropriétaire d'intenter une telle action aura l'avantage d'exonérer totalement sa responsabilité, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de son action (art. 577-9 § 5), dans l'hypothèse où, par après, il s'avèrerait que la responsabilité de l'association des copropriétaires a été mise en cause par suite de l'absence de décision, ou de décision trop tardive.

4) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix d'effectuer seul, aux frais de l'association des copropriétaires :

- **soit des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes, dans le cas où la majorité requise n'a pas été obtenue au sein de l'assemblée des copropriétaires (art. 577-9 § 4 al. 1).**

L'intentement de cette action est limitée aux seuls travaux urgents et nécessaires, pour lesquels l'assemblée est compétente, mais aussi le syndic. On pourrait très bien imaginer que le syndic estimant ne pas pouvoir possible de réunir la majorité requise. Dans ce cas, le copropriétaire pourra agir.

Une telle action devra être intentée contre l'association des copropriétaires représentée par le syndic :

- **soit des travaux qui lui sont seulement utiles à lui, mais que l'assemblée a abusivement refusé d'exécuter (art. 577-9 § 4 al. 2).**

En cas d'exercice d'un des deux types d'actions visées par l'article 577-9 § 4, le copropriétaire demandeur

sera également exonéré de toute responsabilité, en cas de dommage résultant de l'absence de décision, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de sa demande.

5) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 § 6 al. 1)

L'action visée à l'article 577-9, § 6, al. 1 a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

6) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 § 6 al. 2).

7) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision en cas d'abus de minorité (art. 577-9 § 7).

8) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 § 1).

9) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 § 6).

Article vingt-neuf. Actions en justice individuelles reconnues à chaque occupant de l'immeuble

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10, § 4.

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

CHAPITRE QUATRE CHARGES COMMUNES - RECETTES COMMUNES - COMPTES DE GESTION

Article trente. Comptes de gestion

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

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et, le cas échéant, au conseil de gestion, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le conseil de gestion devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gestion, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article trente-et-un. Charges communes - Principe

a. Description

En ce qui concerne l'eau et l'électricité : les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque copropriétaire.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités indivises dans les parties communes rattachées à leurs parties privatives.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

Les compteurs, y compris les compteurs particuliers d'eau froide, ne sont pas vendus. Ils sont donnés en location aux propriétaires des parties privatives, par les sociétés concessionnaires.

Article trente-deux. Modifications

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les 45 jours qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

Article trente-trois. Contribution

Les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes, sous réserve de ce qui est dit dans les présents statuts et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède en ce qui concerne les cours et jardins.

Article trente-quatre. Impôts

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

Article trente-cinq. Responsabilité du fait du bâtiment

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

Article trente-six. Augmentation des charges

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

Article trente-sept. Recettes

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

Article trente-huit. Fonds de roulement - Fonds de réserve

a. Fonds de roulement

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

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 tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article trente-deux.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce(s) compte(s) constituant le fonds de roulement.

En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes. Ce «fonds de roulement» sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures indiqués dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, à multiplier par le nombre de millièmes que possèdent dans les parties communes les différents éléments privatifs, et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles (paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc.), le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de chaque copropriété se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque copropriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

De plus, conformément à l'article 577-11, § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, 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.

b. Fonds de réserve

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

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 ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, et en général toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables *mutatis mutandis* au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11, § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la quote-part du copropriétaire sortant dans le « fonds de réserve » est considérée comme accessoire indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée, et suit la propriété dudit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant.

Article trente-neuf. Récupération des contributions de chaque copropriétaire

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, mais longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

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

- a) A arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.
- b) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

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

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

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

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble sans supporter les charges communes.

Article quarante. Charges communes et transmission de l'entité privative

En vue d'assurer le recouvrement des dettes du copropriétaire cessionnaire envers la copropriété et/ou la

remboursement des créances de ce dernier envers la copropriété, suivant les règles établies par l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la procédure suivante devra être respectée par chaque copropriétaire de l'immeuble s'engageant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause.

Chaque copropriétaire devra, dès la signature de tout document, même sous-seing privé (compromis de vente, convention d'emphytéose, de superficie, de cession, etc.), ayant pour objet la cession de la propriété de tout ou partie d'un lot privatif, ou la concession de droits réels portant sur tout ou partie d'un lot privatif, en informer le syndic par lettre recommandée à la poste.

Ladite lettre devra comprendre les renseignements suivants :

- identité du cessionnaire;
- description sommaire du lot privatif cédé;
- identité du notaire instrumentant;
- date approximative du transfert de propriété;
- date approximative du transfert de jouissance.

Ainsi, le syndic pourra :

a) le cas échéant faire procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant, au nom de l'association des copropriétaires, à concurrence des sommes dues par le copropriétaire cédant envers la copropriété;

b) comme il y est tenu de par la loi, informer le notaire instrumentant, dans les quinze jours de la date à laquelle celui-ci en a fait la requête par lettre recommandée à la poste, de l'état des charges, et lui communiquer le relevé des dettes suivantes qui, au jour de la date approximative du transfert de propriété du ou des lots privatifs cédés, ne seront pas encore exigibles, à savoir :

- les dettes résultant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection;
- les dettes résultant des frais liés à l'acquisition des parties communes;
- les dettes dues à la suite d'un litige.

Dettes à charge de l'acquéreur (du cessionnaire)

A. Toutes les dettes visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre seront à charge du cessionnaire, si elles ne deviennent exigibles qu'après la date du transfert de propriété.

Il en résulte que, si la dépense a été décidée par l'assemblée générale avant le transfert de propriété, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celle-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété.

Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque copropriétaire au moment du transfert de propriété, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'association des copropriétaires.

En d'autres termes, dès lors que la dette est exigible envers l'association des copropriétaires, elle est réputée d'office, en application des présents statuts de la copropriété, exigible envers chacun des copropriétaires du complexe immobilier. Il en sera notamment ainsi si la facture a déjà été adressée à l'association des copropriétaires, ou le jugement signifié au syndic, mais que le syndic n'a pas encore invité chacun des copropriétaires à lui payer sa quote-part.

En d'autres termes, l'acquéreur (le cessionnaire) ne supportera les dettes certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, que dans la mesure où leur exigibilité envers l'association des copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement propriétaire du lot privatif ou titulaire de droits réels portant sur ledit lot privatif.

B. Sont également à charge de l'acquéreur (du cessionnaire), les charges périodiques à compter de la même date (date de transfert de propriété).

Le syndic devra, en ce qui concerne lesdites charges périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire, déterminant *pro rata temporis* la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété. Pour établir son décompte, il devra tenir compte de la règle suivante :

- le vendeur (cédant) supportera uniquement les frais réels depuis la date du dernier appel de provision pour les charges périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété. L'acquéreur (cessionnaire) sera créancier de l'association des copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.
- l'acquéreur (cessionnaire) supportera uniquement les frais réels depuis la date du transfert effectif de propriété, jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les charges périodiques.

Ce régime est impératif en ce qui concerne l'obligation à la dette du vendeur et de l'acquéreur envers l'association des copropriétaires.

En ce qui concerne la contribution à la dette dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur, toutes les conventions dérogatoires sont possibles.

Enfin, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve doit être considérée comme un accessoire du lot privatif cédé. A ce titre, cette quote-part suit le bien, et l'association des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cédant) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association des copropriétaires. Tout au plus, peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur qu'outre le prix de vente du lot privatif, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve.

CHAPITRE CINQ TRAVAUX ET REPARATION

Article quarante-et-un. Catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Article quarante-deux. Réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article quarante-trois. Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, ou, s'il existe, par les membres du conseil de gérance.

Tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement comme dit ci-après faire l'objet d'une décision au niveau de l'immeuble (assemblée générale).

Dans cette dernière hypothèse, les membres du conseil de gérance seront juges du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

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

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

Article quarante-quatre. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Ces travaux peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins 25 % des parties communes et ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les trois quarts des voix dans les parties communes concernées. Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article quarante-cinq. Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE SIX ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article quarante-six. Assurance commune

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

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

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

Cette première assurance, d'une durée d'un an à partir de l'échéance de la première prime, sera souscrite et gérée par le Syndic.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc., nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance. Il en est de même des autres garanties de ladite police «globale-incendie» et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux, etc.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Article quarante-sept. Surprime

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

Article quarante-huit. Exemplaires

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

Article quarante-neuf. Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic en présence des membres du conseil de gérance, s'il existe, ou, à défaut, des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

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

Article cinquante. Affectation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a. Si le sinistre est partiel

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

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

Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, 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.

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

b. Si le sinistre est total

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

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

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

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

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'Assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette

décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

Article cinquante-et-un. Assurances supplémentaires

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 charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

Articles cinquante-deux. Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours de voisins.

Article cinquante-trois. Assurance responsabilité

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

- a) de la responsabilité du fait du bâtiment (art. 1386 C.C.), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices «responsabilités» devront contenir la stipulation suivante : «seront considérés comme «tiers», les copropriétaires, locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic, femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire».

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été

reconnus civilement responsables.

TITRE III
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Table des matières

Article un. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Article trois. Travaux d'entretien

Article quatre. Entretien des cheminées

Article cinq. Esthétique

Article six. Bois.

Article sept. Dépôts dans les parties communes

Article huit. Travaux de ménage

Article neuf. Installation du gaz

Article dix. Animaux

Article onze. Droit de l'assemblée générale

Article douze. Occupation en général

Article treize. Baux

Article quatorze. Charges municipales

Article quinze. Ascenseurs - Usage

Article seize. Publicité

Article dix-sept. Dépôts insalubres

Article dix-huit. Fonctionnement et frais du chauffage central.

Article dix-neuf. Embauche

Article vingt. Mission

Article vingt-et-un. Emménagements - déménagements - dégâts

Article vingt-deux. Boîtes aux lettres

Article vingt-trois. Sanctions - opposabilité

Article un. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 gérance», tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au

siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus *sub 3°* ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel : par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

Article trois. Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance du syndic. Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

Il en sera notamment ainsi de l'entretien des jardins privatifs qui devront être maintenus en parfait état et en harmonie avec le surplus du terrain appartenant à la copropriété, spécialement en ce qui concerne la taille des arbres, des haies, la tonte du gazon, etc.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

Article quatre. Entretien des cheminées

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

Article cinq. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Article six. Bois

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans

les caves.

Article sept. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, boîtes, bouteilles, etc.

Article huit. Travaux de ménage

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article neuf. Intallation du gaz

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

Article dix. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le condamner au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice de la décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des deux tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

Article onze. Droit de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

Article douze. Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, 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.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Le syndic ou, s'il existe, le conseil de gérance aura, seul, tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit de usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que des moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

Article treize. Baux

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

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

Article quatorze. Charges municipales

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

Article quinze. Ascenseurs - Usage

Il n'existe pas d'ascenseur dans l'immeuble.

Article seize. Publicité

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

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

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

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer le nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Voir clauses particulières quand bureaux, professions libérales ou commerce au rez-de-chaussée

Article dix-sept. Dépôts insalubres

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

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article dix-huit. Fonctionnement et frais du chauffage central

Chauffage individuel

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

Article dix-neuf. Embauche

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'une femme d'ouvrage ou à une société de nettoyage, qui seront choisis par le syndic. Le syndic fixera la rémunération de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, avec l'approbation, s'il existe, du conseil de gérance. Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de gérance s'il existe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera, s'il existe, le conseil de gérance, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de gérance s'il existe.

Au cas où il ne serait pas fait appel à une société de nettoyage, l'entretien de l'immeuble sera assuré par les copropriétaires de la alternativement, une semaine sur deux par les occupants des appartements gauches les semaines impaires et les appartements droits les semaines paires, chacun pour son étage.

Article vingt. Mission

Les services de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans

les immeubles bien tenus.

La femme d'ouvrage ou la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudice de la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Article vingt-et-un. Emménagements - déménagements - dégâts

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article vingt-deux. Boîtes aux lettres

Chaque appartement, disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de l'immeuble. Sur cette boîte pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve le local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

Article vingt-trois. Sanctions - opposabilité

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de gérance, s'il existe, confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une «amende», bénéficiant au fonds de réserve.

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit réel ou à la naissance du droit réel : par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

***1. Contradiction avec la loi

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feraient la loi entre les parties.

2. Divers

Il sera délivré une expédition du présent acte, qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins faite mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le

respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

3. Disposition transitoire

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination «association des copropriétaires» suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette «association des copropriétaires», il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et/ou aux présents statuts de la copropriété.

4. Lois et usages

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre - laquelle entrera en vigueur et concernera la présente copropriété dès le premier août mil neuf cent nonante-cinq - concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

b) des avantages et les inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présents statuts, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et à partir du premier août mil neuf cent nonante-cinq, telles que modifiées par celles de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et pour autant que de besoin aux usages des lieux.

5. Frais du présent acte de base

La quote part des acquéreurs dans les frais de l'acte de base et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est établie proportionnellement au nombre de millièmes possédés par chacun des propriétaires et sur base d'un montant forfaitaire global mentionné au début des présentes.

6. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présents statuts.

7. Election de domicile

Les comparants font élection de domicile en leur demeure susindiquée.

7. Certificat d'état civil

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

DONT ACTE.

Fait et passé, date et lieu que dessus.

Lecture faite/ commentaire fait, le comparant et Nous, Notaire, avons signé.