

NL 46894

expédition + Transcription

Charles HUYLEBROUCK
Notaire-Notaris-Notary

DOSSIER N°46894
ADAPTATION DES STATUTS
RÉPERTOIRE N°2017/
ANNEXES : OUI

24395

**REGLEMENT DE COPROPRIETE et REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
MODIFICATIFS.**

ACP ARIZONA et NEVADA

Ayant son siège social à 1140 Evere, rue de Genève 113-115

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le deux octobre

Par devant, Nous Maître Charles Huylebrouck - Notaire » ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24 immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0509.984.329, agissant conformément à l'article 53 §2 dernier alinéa de la Loi du 16 mars 1803 (25 Ventôse – 5 Germinal an XI) contenant organisation du Notariat.

A Bruxelles, en l'Etude.

A ONT COMPARU :

L'Association des Copropriétaires de la Résidence ARIZONA et NEVADA, située à 1140 Evere, rue de Genève 113-115, numéro d'entreprise : 0834.283.835., ayant pour syndic la société privée à responsabilité limitée «7SYNDIC», ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue de la Brabançonne 1, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0841.051.168, ici représentée, conformément aux statuts, par son gérant, Monsieur DRABBE Nicolas, né à Uccle le 18 mars 1980, demeurant et domicilié à 5100 Naninne, Rue des Rochettes, 43, nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale constitutive du 9 novembre 2011 publiée aux Annexes du Moniteur belge sous le numéro 2011-11-17/0306698

Nommée à la fonction de syndic suivant décision de l'assemblée générale du 4 juin 2013

Ci-après dénommée "le comparant".

EXPOSE PREALABLE.

Le comparant expose préalablement aux présentes :

- que l'immeuble sis à Evere, Rue de Genève, 113-115, plus amplement décrit ci-après, a été placé sous le régime de la copropriété forcée aux termes de l'acte de base reçu par le notaire André Ingeveld, à Ixelles, le 22 février 1972, transcrit;
- que la nouvelle loi sur la copropriété du deux juin deux mil dix, entrée en vigueur le premier septembre deux mil dix impose que les actes de base dressés antérieurement à l'entrée en vigueur de cette loi soient adaptés aux nouvelles dispositions légales applicables.
- que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 mars 2017, il a été décidé de procéder à la modification du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.
- que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 mars 2017, le présent projet n'ayant depuis lors subi aucune modification, a été approuvé à la majorité minimum des quatre/cinquièmes conformément à ladite loi et a confirmé le pouvoir donné au syndic prénommé de signer le présent acte. Une copie de ladite décision restera annexée aux présentes.

* Un ensemble immobilier im-
posé de deux résidences, dénom-
mées Résidences NEVADA et ARIZONA
situées à Evere (Bruxelles -
rue de Genève), face à l'avenue
de la Brabançonne, sur un terrain com-
mun à deux personnes physiques, qui ont
révisé leurs parts. L'association, pour
le compte de la loi de 1970, a été
créée sous le nom de la société de
gestion de la copropriété de la
rue de Genève. D'après la loi de 1970
(1970) la loi de 1970.



**CHARLES
HUYLEBROUCK
NOTAIRE**

SCPRL-RPM
TVA-BTW BE
0509.984.329

BD DU REGENT,
24/8
1000 BRUXELLES

à mon apparence

CECI EXPOSE

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement que les dispositions relatives au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur contenues dans l'acte de base précité reçu par le notaire André Ingeveld, à Ixelles, le 22 février 1972, sont subrogées et remplacées par les dispositions suivantes, littéralement reprises comme suit :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renouveau éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les appartements ne pourront être utilisés qu'à l'usage d'habitation ou à l'usage d'habitation et à l'exercice d'une profession libérale et même exclusivement à l'exercice d'une profession libérale.

Un commerçant pourra avoir dans son appartement un bureau purement administratif, une agence de banque ou une société dont l'objet social est similaire à l'exercice d'une profession libérale. Par exemple, bureaux d'études, bureaux techniques sont également autorisés.

Dans le cas d'installation d'une banque dans l'immeuble, il y aura création d'un accès direct vers l'extérieur.

Mais l'exercice d'une profession libérale ou l'installation d'un tel bureau ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

En outre, si cet usage provoquait une utilisation intensive et anormale de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale ou du bureau devra s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté générale ou spéciale, pour cet usage intensif, dans la mesure où il dépasse la normale.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité, à l'égard des affaissements, dégradations et autres 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 exceptions.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale plénière de l'ensemble immobilier et moyennant autorisations des autorités administratives compétentes, à pratiquer dans les murs séparatifs de chaque Résidence des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire et se trouvant dans des résidences différentes mais à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de radio ou de télévision, et pick-up est autorisé. Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les autres occupants de l'immeuble.

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Installations particulières



Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic

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

Il est autorisé d'installer une antenne privée en toiture pour autant de respecter préalablement les conditions suivantes :

1° faire une demande écrite à l'administration communale et fournir copie de la réponse au syndic ;

2° faire une demande écrite au syndic en produisant une attestation d'assurance précisant que cette antenne est bien couverte pour tous dégâts qu'elle pourrait causer, en donnant les coordonnées de la société agréée qui est choisie pour effectuer cette installation ;

3° fixer un rendez-vous sur place avec le syndic et cette société afin de déterminer la manière dont le travail sera exécuté et la date d'exécution

4° verser au syndic une caution de 250 € qui sera restituée lors de l'enlèvement de l'antenne et remise en état des lieux ;

5° réceptionner avec le syndic l'installation et l'éventuelle désinstallation.

e) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir auprès du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

f) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Aspect - Style - Harmonie

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

Il en sera ainsi notamment, pour les fenêtres, les garde-corps, les persiennes et les volets et toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur.

Mais il est toujours permis de placer dans les appartements des persiennes intérieures, sans demander l'avis de l'assemblée générale. Toutefois, ces persiennes devront être de coloris pastel, variant du blanc à l'ocre et au gris. Les volets et autres dispositifs de protection ou tentes et persiennes extérieures ne pourront être placées sans une

autorisation expresse de l'assemblée générale plénière de l'immeuble. Les tentes solaires seront de couleur orange.

Le placement de rideaux n'est pas obligatoire. Toutefois, dans le cas de placement de rideaux, ceux-ci devront nécessairement être en voile uni, style store flou, avec un large ourlet dans le bas et de tonalité blanche ou coquille d'œuf.

La couleur de la peinture des portes d'entrées des appartements (côté parties communes) doit être décidée par l'assemblée générale de chaque Résidence, à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents et/ou représentés de ladite Résidence.

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames à l'exception des panneaux destinés à la vente ou location d'un lot, garde-manger, linges et autres objets.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, ainsi que sur les boîtes aux lettres une plaque du modèle admis par l'assemblée de chaque Résidence, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le cas de l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble, ou d'une activité similaire et que la pose d'une plaque donnant certaines indications telles que les heures de visite soit nécessaire pour l'exercice de la dite profession, ou activité, elles seront de dimension réduites et d'un modèle à faire approuver par le Conseil de copropriété, qui décidera également de leur emplacement.

b) Containers-poubelles

L'achat de ces containers d'après le modèle prescrit par l'administration communale sera effectué par le syndic et les frais en résultant constituent une charge commune générale.

c) Séparation des terrasses

Ces séparations sont amovibles par ordre du Service des pompiers et doivent le rester pour permettre le passage en cas d'incendie d'un appartement à l'autre.

Cette prescription est valable du premier au onzième étage. Quant au douzième étage, ces séparations sont fixes.

d) Toitures

L'accès des toitures est interdit, sauf en cas de travaux ou d'incendie. L'accès de la toiture couvrant le onzième étage se fait depuis les paliers entre onzième et douzième étages. Cette toiture n'a pas de garde-corps.

e) Entretien des égouts

Il est obligatoire d'apporter un soin particulier à l'entretien des égouts, qui doivent subir un nettoyage complet au moins trois fois l'an, y compris les chambres de visite, les sterfputs et cætera.

Les sterfputs à panier, les chambres d'éboueur et les chambres à mousse doivent subir un entretien mensuel.

Les crépines et les entonnoirs, ainsi que les toitures de l'immeuble devront être nettoyés au moins deux fois l'an.

f) Nettoyage des terrasses privatives

Les eaux de pluie sur terrasse sont rejetées vers l'extérieur ; il est donc formellement interdit de nettoyer celles-ci à grandes eaux.

g) Hottes aspirantes des cuisines

Il est nécessaire de nettoyer et de remplacer en temps voulu les filtres des hottes, afin d'éviter des dépôts de graisse dans les conduits (danger d'incendie).

h) Garages

La trappe de l'issue de secours devra être entretenue aux frais de la copropriété, au moins tous les trois mois.

Les passages et aires de manœuvre doivent toujours rester entièrement libres.



L'emplacement lavage voiture n'autorise le stationnement d'un véhicule que durant le temps du lavage.

Le conseil de copropriété définira si nécessaire le règlement d'utilisation de cet emplacement.

Une charge de vingt tonnes est prévue pour les accès extérieurs carrossables et parkings.

i) Utilisation des emplacements pour voiture et boxes privés

Les emplacements pour voiture ne pourront servir à l'entreposage de marchandises, meubles, etc. Ils sont uniquement destinés à garer des voitures automobiles de transport de personnes, des camionnettes et des voitures à usage mixte, telles que station wagon.

Le placement d'une armoire suspendue à un mètre vingt centimètres du sol (partie inférieure de l'armoire) est autorisé. Cette armoire aura les dimensions suivantes : largeur : un mètre cinquante centimètres ; hauteur : un mètre ; profondeur : trente-cinq centimètres. Elle devra être posée dans l'axe de l'emplacement de voiture et être peinte en blanc. Tout autre type d'armoire est interdit.

Sur les emplacements, comme dans les boxes privés il est interdit d'y entreposer des matières inflammables

Les emplacements pour voiture ou boxes pourront être vendus à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements de l'immeuble. Ils pourront être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartements de l'immeuble, mais ces ayants droit doivent strictement observer le règlement ainsi que les prescriptions de l'acte de base.

j) Parkings extérieurs

Les acquéreurs auront la possibilité de placer à leurs frais un dispositif genre « PARKING BLOC » (borne pivotante verrouillée par serrure) d'un type unique, à définir par le syndic. Dans ce cas, ce dispositif sera considéré comme partie privative.

k) Parkings visiteurs

Ils sont réservés uniquement aux visiteurs étrangers à l'immeuble.

A partir de vingt et une heures, toutefois, les occupants de l'immeuble seront autorisés à y garer leur propre voiture et ce, jusqu'à neuf heures du matin, le lendemain. Cette clause pourra toutefois être modifiée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et/ou représentés.

L'association des copropriétaires représentée par le syndic est autorisée à donner en location les parkings visiteurs, aux conditions et modalités proposées par le syndic et acceptées par décision à prendre par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et/ou représentés.

l) Locaux vélos-voitures d'enfants et emplacements motos

Les véhicules à moteur sont strictement interdits dans les locaux vélos-voitures d'enfants. Un emplacement spécial leur étant réservé. Cette interdiction subsistera dans le cas éventuel où l'emplacement moto serait supprimé.

m) Ascenseurs

Les ascenseurs devront subir des vérifications et entretiens périodiques.

L'usage des ascenseurs est réglementé par la loi.

Pour tout ce qui ne serait pas repris dans la loi, les assemblées générales des copropriétaires de chaque Résidence statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et/ou représentés.

n) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail devant la juridiction compétente - aux frais exclusifs du propriétaire concerné. En cas d'inaction du propriétaire de demander la résiliation du bail, le syndic est autorisé aux frais exclusifs du propriétaire à introduire la demande en résiliation en son nom et pour son compte.

o) Caves

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartement de l'une des deux Résidences. Elle ne peut être donnée en location, concédée ou appartenir en jouissance qu'à un propriétaire ou occupant d'appartement de l'immeuble. Le fait pour une cave de se trouver dans une Résidence différente de celle de l'appartement dont cette cave dépend, n'a pas pour effet d'obliger le propriétaire de cette cave de participer à des charges communes spéciales de la Résidence où se trouve située la cave.

Il en est de même pour les propriétaires d'emplacements pour voitures ou boxes, qui à ce titre ne participent pas dans les charges communes spéciales.

Les caves sont attribuées dès l'origine à l'appartement portant la même numérotation.

p) Déménagement

Les emménagements et déménagements doivent se faire obligatoirement par élévateurs.

En cas de dégâts causés par un déménageur, soit en façade, soit aux communs de l'immeuble, les frais de réparations seront facturés directement au propriétaire.

Le déménagement par les ascenseurs est interdit.

L'accès des camions est toléré sur le parking et l'accès carrossable. L'accès carrossable et la zone de circulation des parkings doivent en toute circonstance rester libres (imposition du Service des pompiers).

q) Extincteurs

Selon les prescriptions relatives à la sécurité incendie applicables, il y a lieu de prévoir aux frais de la communauté générale, un extincteur à poudre de six kilos par tranche de dix voitures aux emplacements et garages fermés en sous-sol. Le nombre d'extincteurs à poudre sera adapté de plein droit en fonction de la modification de la réglementation en vigueur au moment de la pose des dits extincteurs.

r) Portes coupe-feu

Pour se conformer aux prescriptions du service des pompiers, il y a lieu de veiller à ce que les portes coupe-feu soient toujours fermées.

s) Animaux



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, oiseaux en cage et autres animaux de compagnie pour autant qu'ils soient détenus conformément à la loi et sans nuisance pour les autres habitants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision de l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et/ou représentés.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision de l'assemblée générale entraîne le contrevenant au paiement de pénalités conformément au règlement d'ordre intérieur, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Article 5.- Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble à défaut d'une autorisation expresse de l'assemblée générale sauf pour les dépôts de combustibles nécessaires au chauffage de l'immeuble. Cette autorisation devra être donnée par l'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par l'aggravation des risques.

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur.

Les conducteurs ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeubles, ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autre.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Les parties communes générales ou spéciales devront être maintenues libres en tout temps, il ne pourra jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures ou jouets d'enfants, pour lesquels il existe un local dans chaque résidence qui est destiné à leur entreposage.

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus ni secoués dans l'immeuble. Les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait dans les dégagements et sur les paliers communs aucuns travaux de ménage tels que le brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures,...

Article 6.- Transformations

Modifications des parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes générales ou spéciales ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés, statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et/ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer de gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux. En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes générales ou spéciales aux dépenses d'entretien et de réparations ou de conservation ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes générales ou spéciales quelle que soit la date de réception ou d'occupation de son appartement ou élément privatif.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les frais, les réparations et les travaux sont répartis en trois catégories :

- frais, réparations et travaux urgents ;
- frais, réparations et travaux indispensables mais non urgents ;
- frais, réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 9.- Frais, réparations et travaux urgents

Le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans devoir en demander l'autorisation.

Article 10.- Frais, réparations et travaux indispensables mais non urgents

Ces décisions seront prises par les membres du conseil de copropriété.

Le Conseil de copropriété sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution de travaux de cette catégorie.

Article 11.- Frais, réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités de l'élément considéré.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires possédant les neuf dixièmes des voix de l'élément considéré. Toutefois, ces travaux pourront être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à une majorité des trois quarts des copropriétaires présents et/ou représentés de l'élément considéré, si les copropriétaires votant pour l'exécution de ces travaux s'engagent à supporter seuls la dépense.

Mais une modification au système de chauffage peut être votée par l'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés statuant à la majorité des trois quarts.

Article 12.- Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août de chaque année.

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



Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des travaux et réparations aux parties communes générales ou spéciales qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus.

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

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

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

Article 13.- Nettoyage - Concierge

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Il est établi dans l'ensemble immobilier un concierge étant chargé de l'entretien des deux Résidences.

Ce concierge est choisi par le syndic. Il pourra être congédié par celui-ci, lequel en référera préalablement au Conseil de copropriété.

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

Le syndic est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents et/ou représentés de la totalité des voix de l'immeuble, soit des deux résidences.

A défaut par le syndic de congédier le concierge, le congé sera signifié par le Président de l'assemblée.

La conciergerie et les caves qui en dépendent sont des parties communes spéciales. Le traitement du concierge et les dépenses le concernant (sécurité sociales, assurance, etc....) constituent des charges communes générales.

Le service de concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les zones d'accès, notamment celles se trouvant dans la zone verte.
- 2) évacuer les ordures ménagères.
- 3) fermer les portes d'entrées à l'heure qui lui sera indiquée par le syndic, le cas échéant sur instruction du conseil de copropriété.
- 4) recevoir les paquets et commissions à la demande expresse et écrite des personnes concernées.

5) faire visiter ou laisser visiter, en vue de sa vente ou de sa location, à la demande expresse et écrite de son propriétaire, un appartement et/ou un garage dont les occupants devront laisser la clef à la conciergerie à cet effet.

6) surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude, avertir le syndic de la nécessité de rentrer du combustible ou de tout mauvais fonctionnement d'appareillages communs.

7) faire les petites réparations d'entretien, avertir le service d'entretien des ascenseurs ou du chauffage, en cas de panne ou de mauvais fonctionnement.

8) surveiller les entrées et les sorties.

9) en général faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de la copropriété.

Il ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession.

Article 14.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES ET SPECIALES

Article 15.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes des parties communes générales et des parties communes spéciales

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif Les parties communes générales de l'ensemble immobilier sont divisées en dix mille /dix millièmes.

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

3° charges communes spéciales de la Résidence ARIZONA. Les parties spéciales de la Résidence ARIZONA sont réparties en quatre mille huit cent cinquante-six/quatre mille huit cent cinquante sixièmes (4.856/4.856èmes).

4° charges communes spéciales de la Résidence NEVADA. Les parties spéciales de la Résidence NEVADA sont également réparties en quatre mille huit cent cinquante-six/quatre mille huit cent cinquante sixièmes (4.856/4.856èmes).

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du combustible et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;



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

Sont considérées comme **charges communes spéciales** :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur. En conséquence, les frais d'exploitation, d'entretien et de réparations des ascenseurs, ainsi que le coût des contrats d'entretien seront répartis entre les propriétaires de chaque Résidence au prorata des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales de la Résidence intéressée.

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires de la manière suivante :

1) En ce qui concerne les frais d'exploitation comportant notamment le prix du combustible, la consommation de courant pour les brûleurs, l'entretien de celui-ci : trente-cinq pour cent (35%) au prorata du nombre de millièmes possédés par chaque propriétaire et soixante-cinq pour cent (65%) suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur.

2) tous les autres frais relatifs au chauffage sont répartis au prorata des millièmes possédés par chaque appartement.

Chaque élément privatif possède le même nombre de quotités dans les parties communes spéciales de sa Résidence que dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier, seul le dénominateur varie, étant constitué par le nombre de quotités ci-avant précisé appartenant à chaque élément.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs est établie comme suit :

TABEAU DES QUOTITES :

1°) BOXES, PARKINGS, ET EMPLACEMENTS VOITURES:

Quotités dans les parties communes générales uniquement (dénominateurs : dix millièmes)

COTE ARIZONA :

Emplacements pour voiture numérotés treize, quatorze, quinze, seize, dix-sept, dix-huit, dix-neuf, vingt, vingt et un, vingt-deux, vingt-trois, vingt-quatre, vingt-cinq, vingt-six, vingt-sept, vingt-huit, vingt-neuf, trente-trois, trente-quatre, trente-six, trente-sept, trente-huit, soit vingt-cinq emplacements comportant chacun : cinq/dix millièmes des parties communes générales,

Ensemble : cent vingt-cinq/dix millièmes

125/10.000

Boxes numérotés : douze, trente-cinq, trente-neuf, et quarante, soit quatre boxes comportant chacun cinq/dix millièmes,

Ensemble : vingt/dix millièmes

20/10.000

Parkings extérieurs numérotés : quinze, seize, dix-sept, dix-huit, dix-neuf, vingt, vingt et un, vingt-deux, vingt-trois, vingt-quatre, soit dix parkings comportant chacun deux/millièmes,

Ensemble : vingt/dix millièmes

20/10.000

COTE NEVADA

Emplacements pour voiture numérotés deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit, neuf, dix, quarante et un, quarante-deux, quarante-trois, quarante-quatre, quarante-cinq, quarante-

six, quarante-sept, quarante-huit, soit dix-sept emplacements comportant chacun, cinq/dix millièmes, soit au total : quatre-vingt-cinq/dix millièmes

Ensemble : quatre-vingt-cinq/ dix millièmes 85/10.000

Boxes numérotés un et onze, comportant chacun cinq/dix millièmes,

Ensemble : dix/dix millièmes 10/10.000

Parkings extérieurs numérotés, un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit, neuf, dix, onze, douze, treize, quatorze, soit quatorze parkings comportant chacun deux/dix millièmes

Ensemble : vingt-huit/ dix millièmes 28/10.000

TOTAL : deux cent quatre-vingt-huit/dix millièmes 288/10.000

Lesdits boxes, parkings et emplacements prévantés des côtés ARIZONA et NEVADA ne participeront pas dans les charges communes spéciales des dites résidences.

II°) RESIDENCE ARIZONA

Quotités dans les parties communes générales (dénominateurs : dix millièmes) et dans les parties communes spéciales de la Résidence ARIZONA (dénominateur : quatre mille huit cent cinquante sixièmes).

DOUZIEME ETAGE :

Les appartements numérotés cent vingt-et-un, cent vingt-deux, cent vingt-trois, soit trois appartements comportant chacun quatre-vingt quotités,

Ensemble : deux cent quarante quotités 240

DU PREMIER AU ONZIEME ETAGE INCLUS :

Les appartements de TYPE UN, soit onze appartements comportant chacun : cent vingt quotités,

Ensemble : treize cent vingt quotités 1.320

Les appartements de TYPE DEUX, soit onze appartements comportant chacun : quatre-vingt quotités,

Ensemble : huit cent quatre-vingt quotités 880

Les appartements de TYPE TROIS, soit onze appartements comportant chacun : cent quotités,

Ensemble : mille cent quotités 1.100

Les appartements de TYPE QUATRE, soit onze appartements comportant chacun : cent quotités,

Ensemble : mille cent quotités 1.100

AU REZ DE CHAUSSEE :

L'appartement 001, comporte nonante-deux quotités 92

L'appartement 002, comporte cinquante-deux quotités 52

L'appartement 004, comporte septante-deux quotités 72

TOTAL :

*parties communes générales : quatre mille huit cent cinquante-six/dix millièmes 4.856/10.000

*parties communes spéciales de la Résidence ARIZONA : quatre mille huit cent cinquante-six/ quatre mille huit cent cinquante-six 4.856/4.856

III°) RESIDENCE NEVADA

Quotités dans les parties communes générales (dénominateurs : dix millièmes) et dans les parties communes spéciales de la Résidence NEVADA (dénominateur : quatre mille huit cent cinquante sixièmes).

DOUZIEME ETAGE :

Les appartements numérotés cent vingt-quatre, cent vingt-cinq, cent vingt-six, soit trois appartements comportant chacun quatre-vingt quotités,

Ensemble : deux cent quarante quotités 240



DU PREMIER AU ONZIEME ETAGE INCLUS :

Les appartements de TYPE CINQ, soit onze appartements comportant chacun : cent quotités,

Ensemble : mille cent quotités 1.100

Les appartements de TYPE SIX, soit onze appartements comportant chacun : cent quotités,

Ensemble : mille cent quotités 1.100

Les appartements de TYPE SEPT, soit onze appartements comportant chacun : cent vingt quotités,

Ensemble : mille trois cent vingt quotités 1.320

Les appartements de TYPE HUIT, soit onze appartements comportant chacun : quatre-vingt quotités,

Ensemble : huit cent quatre-vingt quotités 880

AU REZ DE CHAUSSEE :

L'appartement 006, comporte septante-deux quotités 72

L'appartement 007, comporte nonante-deux quotités 92

L'appartement 008, comporte cinquante-deux quotités 52

TOTAL :

*parties communes générales : quatre mille huit cent cinquante-six/dix millièmes

4.856/10.000

*parties communes spéciales de la Résidence NEVADA : quatre mille huit cent cinquante-six/ quatre mille huit cent cinquante-six

4.856/4.856

Il est formellement stipulé, que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, flats, bureaux, boxes ou emplacements pour voitures, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier régi par le présent règlement ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des parties communes générales et spéciales dont question ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et/ou représentés.

Article 16.- Chauffage et distribution d'eau chaude

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire et occupant de l'immeuble comme à l'article 15 ci-dessus.

Article 17.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Les frais d'exploitation de ces services sont à considérer, comme étant de :

Communauté générale : pour les consommations relatives à certains compteurs communs, concernant tout l'ensemble immobilier.

Communauté spéciale : pour les consommations relatives à certains compteurs spéciaux à une résidence déterminée.

Les consommations individuelles sont supportées par chaque propriétaire.

Article 18.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Les frais d'exploitation de ces services sont à considérer, comme étant de :

Communauté générale : pour les consommations relatives à certains compteurs communs, concernant tout l'ensemble immobilier.

Communauté spéciale : pour les consommations relatives à certains compteurs spéciaux à une résidence déterminée.

Les consommations individuelles sont supportées par chaque propriétaire.

Article 19.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont réputés charges communes générales pour tout l'immeuble et répartis par dix millièmes.

Article 20.- Charges dues au fait d'un copropriétaire – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes générales ou spéciales pour son profit personnel ou par le fait de son locataire, ce propriétaire devra supporter seul cette augmentation.

Article 21.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 22.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés statuant à la majorité des quatre cinquièmes de la totalité des voix de l'immeuble, soit des deux résidences, peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

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

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



[Handwritten signature]

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

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

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

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

Article 23.- Cession d'un lot

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

b) Obligations du notaire

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur

réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, cette liste n'étant pas limitative.

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

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

d) Décomptes

Le décompte est établi trimestriellement.

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

e) Arriérés de charges

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

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



A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 24.- Fonds de roulement

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

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble. En cas de mutation, la quote-part du fonds de roulement sera porté au crédit du vendeur et sera facturé à l'acquéreur dès la signature de l'acte authentique.

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

Article 25.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés statuant à la majorité absolue de la totalité des voix de l'immeuble, soit des deux résidences.

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

Article 26.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement à dater de l'expiration dudit terme encourt **de plein droit et sans mise en demeure** une indemnité de quinze pour cent (15%) du montant impayé à titre de pénalité, avec un minimum de deux cent cinquante euros (250,00 €) et ce, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre le défaillant.

Outre l'indemnité à titre de pénalité, le copropriétaire resté en défaut de paiement à dater de l'expiration dudit terme susvanté, sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de douze pour cent l'an (12%) sur le montant impayé. L'indemnité et les intérêts de retard versés sont réunis et font partie du fonds de réserve.

Il sera également exigé du copropriétaire défaillant des **frais de gestion** pour le suivi du dossier de la manière suivante : de six euros cinquante cents (6,50 €) en cas de premier rappel ; de treize euros (13,00 €) en cas de mise en demeure ; de trente-huit euros (38,00 €) pour chaque envoi de courrier à un avocat ; de cent euros (100,00 €) en cas de procédure en justice.

Outre les frais de gestion, les intérêts de retard et l'indemnité pénale, le copropriétaire défaillant sera redevable de frais de dossier de deux cent cinquante euros (250,00 €) pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

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

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

indemnité de base multipliée par index nouveau
index de départ.

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

La stipulation qui précède ne peut en aucun cas porter préjudice aux règles de droit découlant des règles impératives du droit du consommateur et le taux d'intérêt de douze pour cent l'an (12%) devra être réduit au taux d'intérêt légal en matière de commercial augmenté de deux points.

Article 27.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession 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 peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

Article 28.- NU-PROPRIETAIRE et USUFRUITIER

Indépendamment des conventions de démembrement de propriété intervenues entre nu-propiétaire et usufruitier, les charges de copropriétés susindiquées seront supportées indivisiblement et solidairement par le nu-propiétaire et l'usufruitier.

Article 29.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés, statuant à la



[Handwritten signature]

majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble, soit des deux résidences, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

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

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 30.- Dénomination - Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée :

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES RESIDENCES ARIZONA ET NEVADA

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1140 EVERE, Rue de Genève 113-115.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 31.- Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 32.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 33.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

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

Article 34.- Objet

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

Article 35.- Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 36.- Actions en justice - Frais

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.



Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 37.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 38.- Composition

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

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

Article 39.- Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 40.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 41.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée. Elle comporte l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion, ainsi que les modalités de consultation des documents relatifs à ces points. Les budgets prévisionnels pour les dépenses courantes et les frais extraordinaires y seront annexés en pièces jointes.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

En cas d'inaction du syndic, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus avant la date de l'assemblée.

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

Article 42.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent, moyennant préavis de dix jours, notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic



conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1 °, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Il faut exclure les points libellés divers à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Article 43.- Constitution de l'assemblée

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

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

Article 44.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Les assemblées désignent pour le temps qu'elles déterminent leur président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Ceux-ci sont choisis parmi les copropriétaires de l'élément considéré.

Ils peuvent être réélus.

Ces dispositions concernent également les assemblées générales extraordinaires qui réuniraient les propriétaires d'une Résidence déterminée.

L'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés des deux résidences choisit son président statuant à la majorité absolue.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Le bureau est composé du président assisté des assesseurs et à défaut de ces derniers, du président assisté des propriétaires ayant le plus grand nombre de quotité de l'élément considéré.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau : le président et les assesseurs ou les remplaçants de ces derniers.

Article 45.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des modifications ou des transformations du gros œuvre et des choses communes nécessitent la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'élément considéré. Il en est de même pour les décisions relatives à l'harmonie des façades et accès.

L'assemblée générale décide :

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.



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

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

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

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

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

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

d) Considérations pratiques

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée, mais de l'unanimité des copropriétaires de l'élément considéré, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf, cependant, dans le cas d'une deuxième assemblée tenue parce que la première n'était pas en nombre.

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

Les copropriétaires **défaillants** seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention qu'il s'agissait d'une deuxième assemblée, et qu'en cas de défaillance, le propriétaire n'assistant pas à l'assemblée serait considéré comme étant d'accord sur la proposition.

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

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

Article 46.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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



[Handwritten signature]

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 47.- Opposabilité - Information.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 48.- Nomination

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

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 49.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 50.- Publicité

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

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

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 51.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 52.- Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 57711, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

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

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



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

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

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

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

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

Le syndic est expressément autorisé à consulter et utiliser les images produites par le système de vidéosurveillance de l'immeuble dans les règles en vigueur pour cet usage.

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

Article 53.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 54.- Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 55.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés peut à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le Conseil de copropriété de tout l'immeuble est composé d'un Président unique pour les 2 résidences et d'un nombre égal de copropriétaires pour chacune des deux résidences, choisis parmi les copropriétaires des deux résidences, en sorte que chacune des deux Résidences soit représentée au dit conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

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



CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 56.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes générales. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites sur simple demande au syndic.

Article 57.- Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

L'assurance ascenseur doit couvrir contre tous les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance est déterminé par l'assemblée générale et les primes seront supportées par chaque propriétaire dans les proportions fixées à l'article 15 ci-avant.

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 58.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 59.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 60.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes générales, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 61.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

Article 62.- Franchises



Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 63.- Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. - Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 64.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires présents ou représentés de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes de la totalité des voix de l'immeuble en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc.
- à l'unanimité la totalité des voix de l'immeuble en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix des deux résidences, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont 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 les acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.



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

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour 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.

CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 65.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 66.- Langues

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

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

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

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

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

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires présents et/ou représentés statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix de l'immeuble, soit des deux résidences.

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

Article 3.- Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre

recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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

Article 4.- Règlement des différends

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

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

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

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

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

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

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

Article 5.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6.- Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;



- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de la nourriture ou des boissons.

Article 7.- Cheminées – Bois et charbon.

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

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

Article 8. – Conduits de gaz

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des appareils fonctionnant au gaz.

Article 9.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage de la cage d'escalier de la résidence voisine en passant par les terrasses communes. Pour mémoire, les séparations des terrasses sont amovibles.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les secours.

c) Locaux destinés aux poubelles

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs interdit de déposer dans les locaux destinés aux poubelles des objets encombrants tels que petits appareils ménagers, meubles ou matelas, etc.

Article 10.- Accès

Tout occupant doit laisser l'accès de son appartement, de son garage et de sa cave soit :

- En communiquant au Syndic le nom, l'adresse et le téléphone de la personne qui détient les doubles des clefs quand l'occupant est absent lui-même
- En remettant à la concierge un double des clefs sous enveloppe scellée. Sur celle-ci, il sera marqué le numéro de l'appartement, du garage, de la cave et éventuellement des instructions personnelles.

Il est évident que l'usage de ces clefs ne se fera qu'en cas de sinistre ou de force majeure.

L'accès carrossable et la zone de circulation des parkings doivent en toute circonstance rester libres. Il est interdit d'y immobiliser des véhicules ou d'y abandonner des matériaux ou objets quelconques.

L'accès aux camions de maximum 15 T est toléré sur le parking et sur l'accès carrossable.

Par ordre des services de secours, il est strictement interdit de mettre en stationnement des véhicules dans les aires de manœuvre autour de l'immeuble.

L'arrêt devant l'immeuble n'est autorisé que durant le temps de chargement ou de déchargement d'un véhicule, qu'il s'agisse de personnes ou de marchandises.

Sécurité de l'immeuble : Afin de garantir une meilleure sécurité à l'ensemble de l'immeuble, les propriétaires et occupants sont tenus de :

- Bien fermer les portes (communes d'accès) après leur passage et veiller à ne pas en entraver la fermeture.
- Ne jamais laisser entrer dans l'immeuble des personnes dont l'identité leur est inconnue.

Article 11 Animaux

Il est interdit d'abandonner, de déposer ou de jeter sur les parkings ou pelouses de l'immeuble, ainsi que sur la voie publique, toute matière quelconque destinée à la nourriture des mouettes, des rats, des pigeons et des chats errants.

Il est interdit d'utiliser les pelouses qui entourent l'immeuble comme zone à déjections pour les animaux domestiques.

La commune d'Evere a par ailleurs procédé à la réalisation d'un enclos prévu à cet effet et situé près des bulles à verre.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'Assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de l'astreinte de 10€ par jour prévue à l'article 21 du présent règlement d'ordre intérieur et ce sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Article 12 : Tris des déchets.

Ils sont imposés par Bruxelles Propreté de la manière suivante :

- Containers gris/noirs : déchets ménagers
- Containers jaunes : papier et cartons pliés
- Containers bleus : canettes, cartons à boissons, flacons, plastique, métaux
- Encombrants : l'enlèvement des encombrants est une responsabilité incombant aux occupants à titre individuel. Voir directives de Bruxelles Propreté à cet effet.

Article 13 : Portes coupe-feu :

Pour se conformer aux prescriptions du Service des Pompiers, il y a lieu de veiller à ce que les portes coupe-feu soient toujours fermées.

Article 14 : Tapis

Il est défendu de battre ou de secouer des tapis ou autres objets aux balcons et fenêtres ou dans l'immeuble

Les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 15 : Dégâts des eaux

Les occupants qui s'absentent pour plus de 4 jours doivent fermer les vannes « compteurs » de leur appartement.

Dans les caves, les objets ne peuvent pas être entreposés à moins de 20 centimètres du sol.

Article 16 : Emménagement – déménagement

Le déménagement par les ascenseurs est interdit sauf pour les occupants du 12^e étage qui ne pourront se servir que d'un seul ascenseur. Dans ce cas, des protections devront être disposées dans la cabine concernée. En contrepartie, une indemnité de 87,50€ sera versée au bénéfice de la copropriété pour tout emménagement et déménagement de l'étage concerné par cette disposition.



Pour tous les autres étages, en cas de déménagement ou d'emménagement, un montant de 37,50€ sera d'office retenu par le syndic à charge du propriétaire de l'appartement concerné.

Par ailleurs, tout usage abusif des ascenseurs fera l'objet du paiement d'une indemnité de 75€ qui sera à charge du contrevenant.

Les montants repris ci-dessus suivront l'indexation des prix à la consommation :

Soit : indemnité de base multipliée par index nouveau
index de départ.

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

L'index de départ est l'indice des prix à la consommation de janvier 2016.

En cas de dégâts causés par un déménageur, soit en façade, soit aux communs de l'immeuble les frais de réparation seront facturés directement au propriétaire.

Tout déménagement ou emménagement doit être signalé à la concierge au moins 48 heures à l'avance.

Les séparations des terrasses sont amovibles par ordre du Service des Pompiers et doivent le rester dans les deux sens d'ouverture pour permettre le passage en cas d'incendie, d'un appartement à un autre.

Cette prescription reste valable du premier au onzième étage ; quant au douzième étage, les séparations sont fixes.

Article 17 : Garages

Les passages et aires de manœuvre doivent toujours rester entièrement libres.

L'emplacement « lavage de voitures » n'autorise un stationnement que durant le temps du lavage.

Il est interdit de procéder à des vidanges d'huile ou toute autre opération de maintenance, de réparation ou de montage d'accessoires.

Toute personne se servant de l'emplacement de lavage des voitures devra laisser cet endroit propre et éteindre la lumière après utilisation.

Les emplacements pour voiture ne pourront servir à l'entreposage de marchandises, meubles, planches ou objets divers.

Les voitures automobiles ne pourront contenir que le carburant du réservoir normal prévu par le constructeur.

Le LPG n'est pas autorisé.

Il est interdit de faire tourner le moteur à l'arrêt dans le garage.

Il est interdit de répandre de l'huile sur le sol, produire de la fumée ou d'utiliser un échappement libre.

Article 18 : Vélos – Vélomoteurs - motos

Les parties communes générales ou spéciales devront être maintenues libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être placé, déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, voitures, jouets d'enfants... pour lesquels il existe un local par résidence destiné à cet effet.

Afin d'éviter un encombrement des deux locaux « vélos » entre autre par des vélos qui ne sont plus utilisés, il est impératif que leur propriétaire puissent être identifiés par l'apposition d'une plaquette nominative. Faute de quoi, les vélos non utilisés et sans propriétaire seront évacués. Une procédure de vérification annuelle sera organisée avec pouvoir au syndic de faire évacuer les vélos et objets encombrants.

Les portes d'accès aux locaux « vélos » seront impérativement fermées à clé.

L'accès à la trappe de secours et aux extincteurs portatifs doit rester libre.

Il est interdit de mettre des vélos, vélomoteurs ou encore des motos en stationnement devant les entrées ou les trottoirs de l'immeuble.

Article 19 : Désinsectisation contre les cafards

Si le propriétaire ou l'occupant refuse l'accès de son appartement lors de la désinsectisation contre les cafards, il sera exigé du dit propriétaire ou occupant une indemnité de cinquante euros (50,00 €), montant qui suivra l'indexation des prix à la consommation comme prévu à l'article 16 du présent règlement d'ordre intérieur. En cas d'absence et de nonaccès à un appartement, il sera exigé du dit propriétaire de faire désinsectiser à ses frais dans un délai de 15 jours auprès de la société contractante.

Article 20 : Encombrants

L'enlèvement des encombrants est devenu un service payant. Par contre, chaque occupant, à titre individuel, a droit à un enlèvement gratuit une à deux fois par an par les soins des autorités communales et Bruxelles-Propreté.

Chaque occupant doit personnellement s'occuper de l'évacuation de ses encombrants. Il est obligatoire que les propriétaires qui ont des locataires les en avisent.

Article 21 : Astreintes

Le contrevenant au Règlement d'ordre intérieur sera redevable d'une astreinte de dix euros (10,00 €) par jour, après l'envoi du courrier d'usage en rappel et une mise en demeure du syndic restés sans effet. Le montant de cette astreinte suivra l'indexation des prix à la consommation, comme prévu à l'article 16 du présent règlement d'ordre intérieur.

Article 22 : Clés

Il est strictement interdit de faire exécuter des copies de la clés donnant accès aux communs, (porte d'entrée, portes en sous-sol donnant accès au garage, commandes entrées/sorties des garages). Des clefs de réserves d'origines (ZEISS IKON) sont disponibles, contre paiement, chez la concierge. Les propriétaires veilleront à en aviser leur locataire.

Article 23 : Divers

Il est interdit de nettoyer les terrasses privatives à grandes eaux.

Les parquets doivent être recouverts de tapis à concurrence de trois quarts de leur superficie.

Cette clause doit être insérée obligatoirement dans les baux de location et en cas de non observance de la part des locataires, le propriétaire sera responsable envers la Copropriété.

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes ne pourra être entreposé dans l'immeuble.

La possession dans l'immeuble de bonbonnes de gaz, de combustibles gazeux ou liquides dangereux est interdite.

La rentrée/sortie des autos/motos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de la copropriété. Ceux-ci ont été réglés.

ELECTION DE DOMICILE



Approuvé
la rature de:
1 Mot
4 Ligne
Lettres
Signets
Chiffres
nul(s)

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie la dénomination, siège social et numéro d'entreprise du comparant.

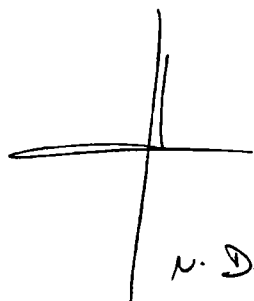
PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

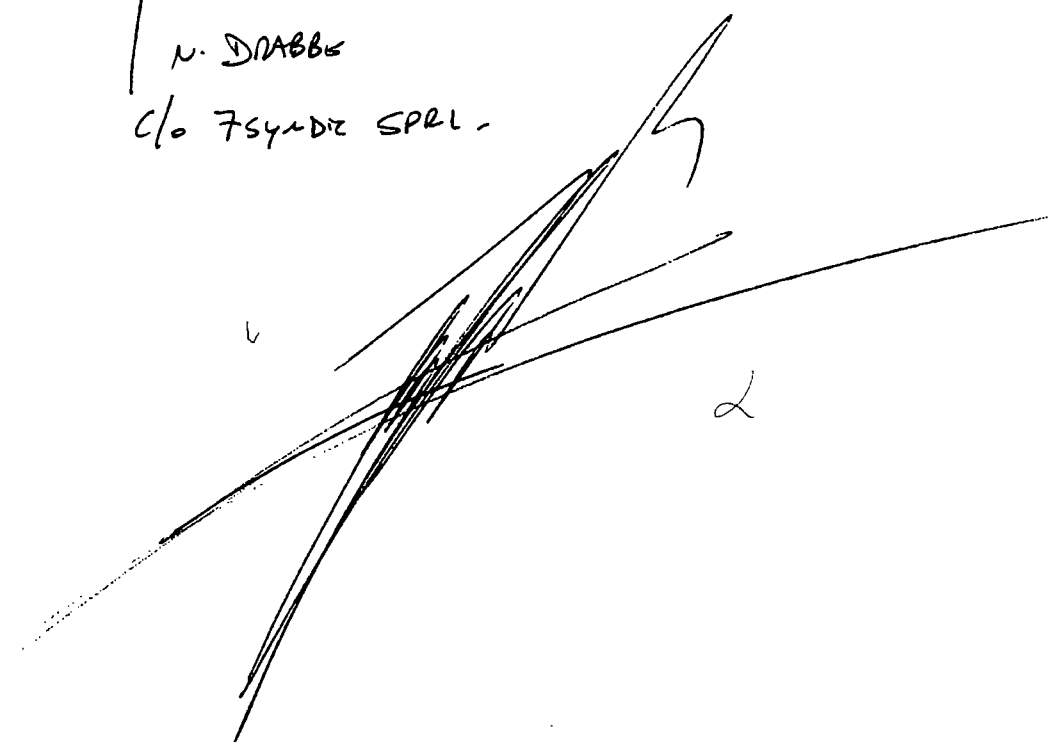
DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

N. DRABBE
C/o 754212 SPRL.



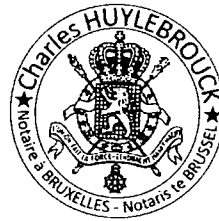
Le Notaire Charles Huyghebaert compareur, en vertu de la loi du 20.12.1964, a comparé le comparant, M. Paul de Genève, avec le projet de l'acte ci-dessus, et a constaté que le comparant a pris connaissance du projet de l'acte ci-dessus, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Le Notaire Charles Huyghebaert compareur, en vertu de la loi du 20.12.1964, a comparé le comparant, M. Paul de Genève, avec le projet de l'acte ci-dessus, et a constaté que le comparant a pris connaissance du projet de l'acte ci-dessus, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Le Notaire Charles Huyghebaert compareur, en vertu de la loi du 20.12.1964, a comparé le comparant, M. Paul de Genève, avec le projet de l'acte ci-dessus, et a constaté que le comparant a pris connaissance du projet de l'acte ci-dessus, et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

2



[Large handwritten signature]

Rétribution forfaitaire transcription	€ 230,00
Total	€ 230,00

Transcrit au bureau Sécurité juridique

BRUXELLES 3

Le neuf juillet deux mille dix-neuf

Réf. : 50-T-09/07/2019-08733

Le montant de
deux cent trente euros

[Handwritten signature]
W. VANDE VELDE

[Handwritten signature]
Receveur A.I
Fouad Lakrami