

ACTE DE BASE - PARC ALBERT Ier - PAVILLONS 17 et 18

Coordination des statuts à soumettre à l'assemblée générale.

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

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF,
le vingt-sept mars.

Par devant nous, Maître GUY MOURLON BEERNAERT, Notaire de résidence à Bruxelles,

A COMPARU

La société anonyme « SOCIETE D'ETUDES ET DE REALISATIONS IMMOBILIERES », en abrégé « ETRIMO », ayant son siège social à Bruxelles, 49, rue Ducale, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 206.269.

Société issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières », en abrégé « ETRIMO », aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Van Wetter, résidant à Ixelles, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du moniteur belge du seize janvier mil neuf cent cinquante-sept, sous le numéro 996, et dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Guy Murlon Beernaert soussigné, le vingt-six février mil neuf cent soixante-huit, aux annexes du moniteur belge du treize juillet suivant, sous le numéro 2042-4.

Ici représentée par : Monsieur Ludo LOOS, docteur en droit, demeurant à Wilrijk, rue Père Damien 35, agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire Jacques Van Wetter à Ixelles, le vingt-huit février mil neuf cent soixante-six dont une expédition est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire Guy Murlon Beernaert soussigné, le seize mars mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six mai suivant, volume 6109 numéro 27.

Laquelle comparant, par l'organe de son représentant, a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base d'un immeuble à appartements dénommé : « PARC ALBERT PREMIER - PAVILLONS XVII et XVIII », situé à Ganshoren.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE

1. La société anonyme « E.T.R.I.M.O. », est propriétaire du bien ci-après décrit.

Commune de Ganshoren

Un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue van Overbeke prolongée et l'avenue Joseph Peereboom, cadastré ou l'ayant été section à partie du numéro 252/L/2, contentant d'après mesurage quarante-huit ares sept centiares.

Tel et ainsi que ce bien se trouve décrit et figure sous lot deux en teinte verte au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Florent de Joncker, géomètre-expert-immobilier, ayant ses bureaux 25, Bd. du Jubilé à Molenbeek-Saint-Jean, en date du neuf janvier mil neuf cent soixante-neuf, lequel plan demeurera ci-annexé.

Origine de propriété

Originellement le dit bien appartenait au Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, Ulric Théodore, qui en était propriétaire pour l'avoir acquis sous plus grande contenance dans divers actes suivants :

A) Aux termes d'un acte de partage passé devant le notaire Maes ayant résidé à Bruxelles, en date du premier août mil huit cent soixante-huit.

B) Aux termes d'un acte de donation par contrat de mariage passé devant le susdit notaire Maes en date du vingt-deux avril mil huit cent septante et un.

C) Aux termes d'un acte de partage passé devant ledit notaire Maes en date du trente septembre mil huit cent septante-trois.

D) Aux termes d'un acte d'acquisition passé devant ledit notaire Maes en date du dix-sept décembre mil huit cent septante-quatre.

Monsieur le Comte Ulric-Théodore Villegas de Saint-Pierre Jette, demeurant à Bruxelles, 1, rue de Spa est décédé le dix-neuf décembre mil neuf cent trente-quatre.

Sa succession a été recueillie comme suit :

a) par sa fille, Madame Marguerite-Anne-Charlotte-Marie de Villegas de Saint-Pierre Jette, demeurant à Bruxelles, 1b, rue de Spa ;

b) par son fils, Monsieur Albert-Edouard de Villegas de Saint-Pierre Jette, demeurant au château de Rivieren à Ganshoren ;

chacun pour moitié, les autres enfants ayant renoncé par déclaration au Greffe en date du premier juin mil neuf cent trente-cinq.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Hubert Scheyven ayant résidé à Bruxelles, en date du treize mars mil neuf cent trente-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept avril suivant, volume 2586 numéro 3, Madame Marguerite, Comtesse de Villegas de Saint-Pierre Jette, prénommée, a cédé ses droits à son frère, Monsieur Albert Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, prénommé.

Monsieur Albert Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, époux de dame Elisabeth-Delphine de Botmiliau, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître Jean-Paul Englebert, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-trois avril mil neuf cent quatorze, est décédé intestat à Ganshoren, le quinze mars mil neuf cent cinquante-cinq, laissant pur seuls héritiers ses quatre enfants, tant :

1) Monsieur Diego-Ulric-Jean-Melchior-Ghislain Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, avocat honoraire, demeurant à Woluwé-Saint-Pierre ;

2) Monsieur Jehan-René-Gabriel-Melchior-Ghislain-Alvar Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, industriel, demeurant à Ramegnies-Chin ;

3) Monsieur Alain-Ulric-Balthazar-Ghislain-Robert Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, ingénieur civil, demeurant à Schaerbeek ;

4) Monsieur Fernand-Gabriel-Thomas-Gaspard-Ghislain-René Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, industriel, demeurant à Brussegem ;

sous réserve de la moitié en usufruit servant à sa dite épouse survivante en vertu de la donation mutuelle faite dans le contrat de mariage susvanté.

Aux termes d'un acte reçu par Maître André Scheyven de résidence à Bruxelles, le vingt-deux janvier mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-quatre, volume 2813 numéro 18, Madamae la Comtesse Albert de Villegas de Saint-Pierre Jette, Monsieur Diego Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, Monsieur Jehan Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, Monsieur Alain Comte de Villegas de Saint-Pierre Jette, tous prénommés, ont vendu une partie du bien prédécrit sous une plus grande contenance à la société anonyme « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières », en abrégé « E.T.R.I.M.O. » .

SERVITUDES ET CONDITIONS SPÉCIALES

Conditions spéciales résultant des titres de propriété

L'acte reçu par le notaire André Scheyven prénommé, en date du vingt-deux janvier mil neuf cent soixante-quatre, stipule notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit :

a) le bien se vend dans l'état et la situation où il se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la société acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais le tout à ses frais, risques et périls, sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux ; cette stipulation n'est pas une clause de style, mais une condition formelle de la présente vente, les vendeurs déclarant qu'à leur connaissance, il n'existe pas de servitudes concernant le bien présentement vendu, sauf toutefois que la société acquéreur serait tenue de respecter tout droit de passage pouvant encore exister sur le bien vendu par le sentier public numéro 32 le traversant et indiqué au plan ci-annexé, ainsi que l'existence d'une canalisation appartenant à la société Sibelgaz passant sur le bien vendu comme renseigné au même plan.

b) La contenance ci-dessus indiquée n'est pas garantie, la différence ne plus ou en moins, fut-elle supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour la société acquéreur, sans bonification ni indemnité.

c) En cas de construction sur le terrain présentement vendu, la société acquéreur aura à s'entendre directement avec les autorités compétentes et le service de l'urbanisme pour tout ce qui concerne les autorisations de bâtir et de lotir à obtenir le mode de construction, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, les zones de recul et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention des vendeurs ni recours contre eux.

Les vendeurs s'engagent à ne faire aucune opposition aux projets de la société acquéreur, laquelle s'engage à céder gratuitement à la commune de Ganshoren, à première demande de celle-ci, l'assiette des voiries à créer.

d) Les vendeurs se dégagent de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles seize cent quarante et un et seize cent quarante-trois du Code Civil.

2. La société Etrimo comparante a décidé de faire construire sur ledit terrain, deux immeubles soumis au régime de la copropriété dénommés : « PARC ALBERT Ier - Pavillons 17 et 18 » et de vendre les éléments privatifs aux amateurs qui se présenteront.

Chacun de ces éléments privatifs comportera en copropriété et indivision forcée :

a) des quotités indivises exprimées en millièmes dans les parties communes spéciales au Pavillon auquel il appartient ;

b) des quotités indivises exprimées en deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons et dont question ci-après.

Chacun de ces éléments privatifs envisagés aura autant de millièmes dans les parties communes spéciales que de deuxmillièmes dans les parties communes générales.

Le tableau d'identification de ces éléments privatifs avec leurs millièmes dans les parties communes particulières au Pavillon dont ils dépendent, et leurs deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons est joint au présent acte.

3. La société Etrimo comparante a fait établir par l'architecte Frans Draps, du « Groupe Urbanisme » à Bruxelles, les plans, métrés et descriptions des deux pavillons et l'a chargé d'en faire exécuter les travaux par les

entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. La société Etrimo comparante, a décidé de confier l'exécution des travaux à des entrepreneurs, tant pour le gros-œuvre que pour les travaux de parachèvement et ce par corps de métier séparés. Les entrepreneurs exécuteront ces travaux suivant les documents établis par les architectes, une description sommaire de ces documents ci-annexée.

5. La société Etrimo comparante, a requis le notaire soussigné de dresser le présent acte de base destiné à mettre ces deux pavillons sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété et l'indivision forcée (entretiens modifiée par la loi du 30 juin 1994, elle-même modifiée par la loi du 2 juin 2010).

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) le procès-verbal de mesurage, dont question ci-avant ;
- b) le règlement de copropriété relatif à chacun des deux pavillons et relatif aux parties communes générales des deux pavillons ;
- c) le tableau d'identification des appartements.

CHAPITRE DEUXIEME

Terminologie - identification des appartements

Des précisions sont ici apportées tant en ce qui concerne la terminologie en usage au présent acte, qu'en ce qui concerne l'identification des appartements.

1. Le terme « Pavillon » tel qu'il est entendu, désigne un immeuble à plusieurs étages ayant à chaque étage le nombre d'appartements ci-après défini.

2. Le côté du pavillon appelé « côté avenue » est celui sur lequel débouche le hall d'entrée.

Celui appelé « côté parc » désigne le côté arrière opposé au côté avenue.

3. Les dénominations « gauche » et « droite » s'entendent en regardant l'immeuble côté de la façade principale du pavillon, c'est-à-dire celle où se trouve le hall d'entrée.

Le pavillon XVII occupe le côté gauche, le pavillon XVIII le côté droit.

Dans la description du pavillon, les dites dénominations sont en outre données par rapport à une ligne idéale qui couperait le pavillon en son milieu.

4. Comme déjà dit, un tableau d'identification des éléments privatifs de chacun des pavillons faisant l'objet du présent acte de base, avec indication du nombre de millièmes et de deuxmillièmes afférents aux dits éléments est annexé aux présentes.

CHAPITRE TROISIEME

Analyse des plans - description des parties communes spéciales et privatives de chacun des pavillons - description des parties communes générales

A. PAVILLON XVII

1. PLAN NUMÉRO I B 8.

Plan du rez-de-chaussée :

On y remarque :

a) les parties communes générales ci-après :
une cabine à haute tension.

b) les parties communes spéciales ci-après :

- un hall d'entrée ;
- un hall commun - sas ;
- l'ascenseur avec sa trémie ;
- l'escalier avec sa cage ;
- deux locaux vide-poubelles ;
- un local compteur gaz - un local compteur de tête gaz ;
- un local compteur d'électricité ;
- la conciergerie, comprenant :
 - hall de jour ;
 - living avec coin cuisine ;
 - hall de nuit ;
 - un water-closet ;
 - une salle de bains ;
 - une chambre numéro 1 ;
 - une chambre numéro 2 ;
- différents dégagements et couloirs ;
- la cave conciergerie.

c) les parties privatives ci-après :
cinquante-deux caves numérotées de 1 à 52 inclus.

2. PLAN NUMERO I B 9.

Plan de l'étage type :

du premier au douzième étage inclus.
A chacun de ces étages, on y remarque :

a) les parties communes spéciales ci-après :

- hall commun ;
- l'ascenseur avec sa trémie ;
- sas ;
- l'escalier avec sa cage.

b) les parties privatives ci-après :
quatre appartements étant :

- 1) trois appartements type I, situés :
 - deux appartements à gauche en regardant la façade principale du pavillon, l'un côté avenue Van Overbeke, l'autre côté parc, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
 - hall d'entrée ;
 - cuisine avec terrasse ;
 - living avec terrasse ;
 - dégagement ;
 - chambre ;
 - un water-closet ;
 - une salle de bains.
 - b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

- un appartement à droite en regardant la façade principale du pavillon côté avenue Van Overbeke, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- dégagement ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

2) un appartement type IG, situé à droite en regardant la façade principale du pavillon, côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- hall de nuit ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-trois/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et vingt-trois/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

3. PLAN NUMERO I B 9b.

Bel étage :

On y remarque:

a) les parties communes spéciales ci-après :

- hall commun ;
- l'ascenseur avec sa trémie ;
- sas ;
- l'escalier avec sa cage.

b) les parties privatives ci-après :

quatre appartements étant :

1) trois appartements type I, situés :

- deux appartements à gauche en regardant la façade principale du pavillon, l'un côté avenue Van Overbeke, l'autre côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;

- dégagement ;
- chambre ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

- un appartement à droite en regardant la façade principale du pavillon côté avenue Van Overbeke, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- dégagement ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

2) un appartement type IG, situé à droite en regardant la façade principale du pavillon, côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- hall de nuit ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-deux/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et vingt-deux/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

- 4. PLAN NUMERO I B 10 - coupe
- 5. PLAN NUMERO B 11 - façade principale
- 6. PLAN NUMERO B 12 - façade latérale
- 7. PLAN NUMERO B 13 - façade postérieure
- 8. PLAN NUMERO I B 15 - égouts
- 9. PLAN NUMERO I B 16 - toiture

On y remarque comme parties communes spéciales:

- la machinerie de l'ascenseur ;
- l'escalier avec sa cage ;
- la chaufferie ;
- un local séchoir.

A. PAVILLON XVIII

1. PLAN NUMÉRO I B 8.

Rez-de-chaussée :

On y remarque :

a) les parties communes générales ci-après :
le local groupe hydrophore.

b) les parties communes spéciales ci-après :

- un hall d'entrée ;
- un hall commun ;
- sas ;
- l'ascenseur avec sa trémie ;
- l'escalier avec sa cage ;
- deux locaux vide-poubelles ;
- un local compteur gaz - un local compteur de tête gaz ;
- un local compteur d'électricité ;
- la conciergerie, comprenant :
 - hall de jour ;
 - living avec coin cuisiner ;
 - hall de nuit ;
 - un water-closet ;
 - une salle de bains ;
 - une chambre numéro 1 ;
 - une chambre numéro 2 ;
- différents dégagements et couloirs ;
- la cave conciergerie.

c) les parties privatives ci-après :
cinquante-deux caves numérotées de 1 à 52 inclus.

2. PLAN NUMERO I B 9.

Plan de l'étage type :

du premier au douzième étage inclus.

A chacun de ces étages, on y remarque :

a) les parties communes spéciales ci-après :

- hall commun ;
- l'ascenseur avec sa trémie ;
- sas ;
- l'escalier avec sa cage.

b) les parties privatives ci-après :

quatre appartements étant :

1) trois appartements type I, situés :

- deux appartements à droite en regardant la façade principale du pavillon, l'un côté avenue Van Overbeke, l'autre côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- dégagement ;
- chambre ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :
dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

- un appartement à gauche en regardant la façade principale du pavillon côté avenue Van Overbeke, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- dégagement ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

2) un appartement type IG, situé à gauche en regardant la façade principale du pavillon, côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall d'entrée ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- hall de nuit ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-trois/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et vingt-trois/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

3. PLAN NUMERO I B 9b.

Bel étage :

On y remarque:

a) les parties communes spéciales ci-après :

- hall commun ;
- l'ascenseur avec sa trémie ;
- sas ;
- l'escalier avec sa cage.

b) les parties privatives ci-après :

quatre appartements étant :

1) trois appartements type I, situés :

- deux appartements à droite en regardant la façade principale du pavillon, l'un côté avenue Van Overbeke, l'autre côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall ;
- cuisine avec terrasse ;

- living avec terrasse ;
- dégagement ;
- chambre ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

- un appartement à gauche en regardant la façade principale du pavillon côté avenue Van Overbeke, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- dégagement ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et dix-huit/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

2) un appartement type IG, situé à gauche en regardant la façade principale du pavillon, côté parc, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- hall ;
- cuisine avec terrasse ;
- living avec terrasse ;
- hall de nuit ;
- chambre avec terrasse ;
- un water-closet ;
- une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-deux/deuxmillièmes dans les parties communes générales aux deux pavillons, y compris le terrain prédécrit et vingt-deux/millièmes dans les parties communes spéciales du pavillon.

- 4. PLAN NUMERO I B 10 - coupe
- 5. PLAN NUMERO B 11 - façade principale
- 6. PLAN NUMERO B 12 - façade latérale
- 7. PLAN NUMERO B 13 - façade postérieure
- 8. PLAN NUMERO I B 15 - égouts
- 9. PLAN NUMERO I B 16 - toiture

On y remarque comme parties communes spéciales:

- la machinerie de l'ascenseur ;
- l'escalier avec sa cage ;
- la chaufferie ;
- un local séchoir.

CHAPITRE QUATRIEME - CONDITIONS SPÉCIALES ET SERVITUDES

1.- Conditions spéciales résultant du titre de propriété

Ces conditions sont reprises textuellement ci-avant.

Les copropriétaires seront subrogés dans ces conditions pour ce qui les concerne et dans la mesure où elles seront encore d'application.

2.- La loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux

La loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux relative à l'aménagement du territoire et à l'Urbanisme est applicable au terrain dont il s'agit.

La société comparante déclare à ce sujet avoir obtenu des autorités compétentes, les autorisations nécessaires.

Une photocopie de l'autorisation de bâtir numéro 3444 du dix-sept février mil neuf cent soixante-neuf délivré par la commune de Ganshoren demeurera ci-annexé.

3.- Chauffage central et distribution d'eau chaude

Chaque Pavillon sera desservi en chauffage central et distribution d'eau chaude par une centrale de chauffe qui sera installée sur la toiture. Chaque centrale chauffe son pavillon. Depuis les chaufferies sont interconnectées, de manière à desservir l'entièreté du bâtiment, c'est-à-dire l'intégralité des pavillons 17 et 18.

Cette centrale fera partie des choses communes spéciales du pavillon. Les tuyaux de distribution seront placés à l'intérieur de chaque pavillon aux endroits déterminés par la société Etrimo comparante. Le chauffage est au gaz.

Le syndic surveillera le fonctionnement du chauffage central et du service d'eau chaude.

Il est expressément spécifié que :

- a) la distribution d'eau chaude est assurée toute l'année ;
- b) que le chauffage fonctionne de manière que chaque propriétaire ait toujours à toute époque un degré de chaleur normale dans ses locaux.

4.- Passage de canalisations, gaines, conduites de cheminées, parkings, véhicules et piétons, servitudes

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les pavillons sont constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

La société comparante constitue également à titre de servitude perpétuelle et gratuite pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel sont érigés les présents pavillons, pour desservir les autres pavillons qui font partie du Parc Albert Ier et de ses extensions éventuelles, avec taques éventuelles sur chambre de visite et autres accessoires utiles ou nécessaires.

Réciproquement, les pavillons XVII et XVIII bénéficieront d'une même servitude vis-à-vis, des autres pavillons dont question.

Dans le même ordre d'idées, la société Etrimo se réserve le droit d'aménager sur et sous les terrains qui serviront à la réalisation de l'ensemble urbanistique « Parc Albert Ier » et dans lequel est notamment incluse la parcelle de terrain prédécrite, à titre de servitude perpétuelle aux conditions qu'elle avisera éventuellement, des chemins, routes de passage pour tous piétons et pour tous véhicules desservant l'ensemble urbanistique et ses extensions éventuelles, ou une partie de celui-ci.

La société Etrimo se réserve enfin, dans un but urbanistique et suivant les nécessités, le droit d'aménager sur le terrain prédécrit, au niveau du rez-de-chaussée, des emplacements de parkings à ciel ouvert, autres que ceux prévus initialement.

La société Etrimo ou la société « Gestions et Mandats » pourra fixer les modalités de jouissance des parkings à ciel ouvert.

5.- Servitudes de passage

1) La société Etrimo déclare instaurer, à titre perpétuel, à charge des deux pavillons XVII et XVIII, et au bénéfice du futur pavillon contigu (pavillon du parking couvert) une servitude pour l'établissement et le maintien d'une rampe avec voie d'accès à ce pavillon pour passage de tous véhicules et piétons.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de cette rampe jusqu'à son aboutissement à l'avenue seront à charge du pavillon des parkings couverts, répartis dans celui-ci comme charge commune.

La société Etrimo se réserve le droit d'étendre le bénéfice de cette servitude à tout ou partie des autres pavillons faisant partie de l'ensemble urbanistique « Parc Albert Ier » et de ses extensions éventuelles, aux conditions qu'elle avisera éventuellement.

2) La société Etrimo déclare également instaurer à titre perpétuel et gratuit à charge des pavillons XVII et XVIII et, au bénéfice des autres pavillons à ériger de l'ensemble urbanistique dont question et de ses extensions éventuelles, une servitude de passage pour tous véhicules et piétons, qui s'exercera sur les voies de circulation extérieure et au rez-de-chaussée des pavillons XVII et XVIII.

Réciproquement, la société Etrimo instaure à titre perpétuel et gratuit, une même servitude au bénéfice des pavillons XVII et XVIII à charge des autres pavillons dont question, qu'elle se réserve de faire exercer également sur les voies de circulation en sous-sol du pavillon des parkings couverts.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE PREALABLE

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

Ces dispositions seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Exception est néanmoins faite pour ce qui est de la coordination des statuts suivant l'art. 577-14, §2 du C.C., laquelle peut se faire sous seing privé pour autant que l'on n'y apporte pas de modifications.

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.

L'assemblée générale plénière est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes générales ainsi que des parties communes spéciales.

Les pavillons distincts « XVII » et « XVIII », n'ayant pas la personnalité juridique, constituent dès lors des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique. Leurs assemblées générales respectives, si elles devaient se réunir, ne peuvent de ce fait pas prendre de décisions définitives ; les dites décisions devront, au contraire, toujours être confirmées par l'assemblée générale plénière du complexe.

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES un nouveau chapitre est ajouté, reprenant les dispositions légales concernant l'ACP :

Article 1 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES BELLINI & VIVALDI". Son siège est établi à 1083 Ganshoren, Avenue Van Overbeke 206-208. Elle a comme numéro d'entreprise 0850.217.470. Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Article 2 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

Article 3 - Dissolution - Liquidation

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

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble objet du présent acte de base.

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

L'acte constatant la clôture de 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 4 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 5 - Objet social

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

Article 6 - Solidarité divise des copropriétaires

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

Article 7 - Actions en justice

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

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

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

délais.

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

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

CHAPITRE II - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 8 -

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes spéciales dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires d'un pavillon dans la mesure de la quotité de chacun.

Il est rappelé que l'ensemble comporte aussi des parties communes générales aux deux pavillons, qui appartiendront également en copropriété et indivision forcée à tous les propriétaires de l'ensemble, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartement ».

Article 9 - Répartition des parties communes

Les parties communes sont réparties entre d'une part les parties communes générales, lesquelles sont communes aux deux Pavillons (Pavillon XVII et Pavillon XVIII) et d'autre part les parties communes spéciales, lesquelles sont communes à l'un des deux Pavillons uniquement.

Ces parties communes générales sont divisées en deux mille / deux millièmes attribuées en copropriété et indivision forcée aux éléments privatifs composant les deux Pavillons, comme dit à l'acte de base. Chaque élément privatif possède dans les parties communes générales autant de deux millièmes qu'il possède de millièmes dans les parties communes spéciales de son Pavillon.

Au total, les éléments privatifs du Pavillon XVII possèdent mille / deux millièmes dans les parties communes générales. Il en est de même pour les éléments privatifs du Pavillon XVIII.

Les parties communes spéciales sont divisées en mille millièmes attribués aux appartements comme dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 10 - Modifications aux parties privatives

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du pavillon, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Tout copropriétaire l'association des copropriétaires peut néanmoins demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue

inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

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

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

Il est permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de deux niveaux différents, mais se touchant par le plancher et le plafond, de façon à former un appartement « duplex ».

Dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin. Dans ce cas, le réajustement du nombre de millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins d'un géomètre-expert. Le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi, ou diminué des appartements, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus d'appartements que prévu à l'acte de base.

Article 11 - Destination des locaux

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

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialisés en maladies essentiellement contagieuses.

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

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant les ascenseurs ou autres parties communes, le titulaire de la profession libérale pourra être tenu de payer une indemnité à l'association des copropriétaires pour cet usage intensif d'une chose commune.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation et ne peuvent pas servir à l'usage d'atelier etc.

Article 12 - Détermination des parties communes

Les parties communes générales sont : le sol ou terrain, toutes les voies de circulation extérieures au rez-de-chaussée, le local de la cabine à haute tension située dans le Pavillon XVII.

Les parties communes du pavillon sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : les fondations, l'armature en béton (pilier, poutres, hourdis, etc.), les gros murs des façades, de pignon, de refond, de clôture, les ornements extérieurs des façades, terrasses et fenêtres (mais non les garde-corps des terrasses et fenêtres qui sont privatifs), les appuis de fenêtres, le gros œuvre des

terrasses, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties des conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les trottoirs, les grilles, les soubassements, les locaux réservés au concierge, le local chaufferie et accessoires, les dégagements, l'éventuelle remise pour vélos, les locaux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et poubelles, les halls d'entrée, les halls communs, les ascenseurs avec leur cage et machinerie, les paliers des étages avec réduits, les gaines, etc.

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation et les canalisations de chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec l'accord de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix).

Et en général, toutes les parties du Pavillon qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif ou qui sont communs d'après la loi et l'usage.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Cabine à haute tension

Le local cabine à haute tension qui se trouve au rez-de-chaussée (niveau caves) du pavillon XVII est destiné à une cabine à haute tension qui desservira les pavillons XVII et XVIII et éventuellement les autres pavillons composant l'ensemble urbanistique ou certains d'entre eux.

Toiture

La toiture des pavillons n'est pas accessible, sauf pour les nécessités de son entretien et de ses réparations, ainsi que pour les nécessités d'entretien et de réparation des machineries et ascenseurs, de la centrale de chauffe, des têtes de cheminées, des débouchés de ventilation, de ou des antennes éventuelles de télévision et/ou radio, etc. ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

L'usage d'éventuels séchoirs sera réglementé par l'assemblée générale du pavillon.

Voies de circulation

Toutes les voies de circulation extérieures au rez-de-chaussée, devront toujours être maintenues libres à la circulation. Leur nettoyage sera effectué alternativement par le concierge de chaque pavillon et ce par périodes mensuelles, à commencer par le concierge du Pavillon XVII. Le syndic donnera à cette fin toutes instructions voulues au concierge.

Article 13 - Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties privatives) et notamment : le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures et extérieures, les fenêtres avec leurs châssis,

les volets, les persiennes, les garde-corps des terrasses et fenêtres, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de cheminée, de ventilation, etc.

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

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

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartements de diviser son appartement en plusieurs appartements, en sorte qu'il y ait plus d'appartements que prévu à l'acte de base.

Caves

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes des appartements dont elles sont une dépendance privative.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte. Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires des appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement du Pavillon et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant du pavillon.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes, les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Antennes

Il pourra être placé sur la toiture des pavillons XVII et XVIII, ou de l'un d'entre eux, une antenne de télévision et/ou de radio qui pourra desservir, outre ledit pavillon, les autres pavillons de l'ensemble urbanistique et de ses extensions éventuelles ou de certains d'entre eux.

Les propriétaires ou occupants d'un pavillon qui utiliseront la télévision et/ou la radio devront obligatoirement se rattacher à la dite antenne, aucune autre installation privée du même genre n'étant autorisée.

Les présentes dispositions concernant l'antenne constituent une servitude perpétuelle entre les pavillons desservis par la même antenne.

Article 14 - Modifications aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux, s'il s'agit de travaux effectués pour son compte personnel, et à charge de la copropriété, s'il s'agit de travaux effectués à la charge de celle-ci. **Le tout à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.**

Article 15 - Modifications au style et à l'harmonie du pavillon

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur, cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 16 - Volets, persiennes

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

Article 17 - Téléphone, télévision, radio

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fils et télévision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la majorité de trois/quarts des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Article 18 - Le parc

Les pavillons objets des présents statuts, font partie de l'ensemble urbanistique dans le parc Albert Ier, lequel comprend plusieurs pavillons.

La zone verte des présents pavillons est destinée à faire partie d'un parc unique avec les zones vertes des autres pavillons qui font partie de cet ensemble.

Le parc a un caractère architectural.

L'entretien de ce parc sera à charge des pavillons composant l'ensemble urbanistique, chacun des pavillons intervenant au prorata du nombre d'appartements ou studios qu'il comporte.

Destination

Le parc a été fait pour donner de la joie aux habitants des pavillons qu'il entoure. Le parc est aussi le point de contact humain entre tous les occupants du pavillon. C'est parce qu'il est le symbole

d'une compréhension mutuelle, qu'il doit être entretenu, soigné et aimé comme la représentation de ce symbole.

Usage du parc

Le parc est à l'usage des propriétaires, des occupants et de leurs invités. Il est destiné au repos et aux jeux éventuels qui pourraient être autorisés ultérieurement. Il ne pourra jamais y être établi des éléments autres que ceux qui ont été prévus par le plan initial.

Le parc est commun aux pavillons qui contribuent à son entretien. Si le projet du parc prévoit une pièce d'eau ou fontaine, avec ou sans éclairage, celle-ci doit fonctionner au moins deux heures par jour, de même que l'éclairage du parc.

Plantations

Celles-ci comportent les arbres, haies, les pelouses, les fleurs. Ces plantations seront entretenues ou renouvelées à frais communs entre les pavillons composant l'ensemble urbanistique.

Administration

La gestion de ce parc est assurée par un comité formé par les présidents des conseils de copropriété des différents pavillons, **mandatés à cet effet par les assemblées générales respectives.**

Le comité ainsi formé élit parmi ses membres un président.

Ce comité se réunit sur la convocation et sous la présidence de son président, ou en cas d'empêchement de ce dernier, d'un membre du comité désigné par ses collègues, et ce, chaque fois que l'intérêt l'exige ou chaque fois qu'un membre ou **le syndic** le demande.

En cas de non convocation par le président ou son remplaçant, la convocation est valablement faite par le syndic ou un membre du comité. Les convocations sont faites huit jours francs à l'avance par lettre recommandée.

Le syndic sera également convoqué aux réunions du comité, mais il n'y assistera qu'avec voix consultative.

S'il n'y a pas d'urgence, le comité ne sera pas convoqué entre le premier juillet et le premier septembre.

Pour que les délibérations soient valables, le comité doit réunir la moitié au moins de ses membres ayant voix délibérative.

Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle séance sera convoquée au plus tôt dans la quinzaine, et au plus tard dans le mois de la première. A cette séance il sera valablement statué quel que soit le nombre des membres présents ou représentés.

Tout membre peut donner par écrit mandat à un de ses collègues de le représenter. Toutefois, aucun membre ne peut représenter plus d'un de ses collègues.

Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées. En cas de partage des voix, la proposition est rejetée. Les délibérations du comité sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Les mandats éventuels sont joints. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc. Les copies ou extraits sont signés par le président du comité ou par deux de ses membres.

Le comité désignera un syndic pour la gestion du parc et fixera ses honoraires.

Dès que les pavillons XVII et XVIII seront occupés, **l'assemblée**

générale peut désigner un gardien qui aura dans ses attributions la surveillance du parc et notamment des jeux éventuels et de l'ensemble des plantations.

Ce gardien sera sous l'autorité du syndic qui pourra également le révoquer et le remplacer. Ses émoluments seront fixés par le comité et à charge des différents pavillons comme tous les autres frais du parc.

Police

Le syndic a la police du Parc. Il a le gardien pour faire respecter les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation du parc.

Le parc est mis sous la protection de l'ensemble des propriétaires. Les infractions seront frappées par des sanctions qui seront fixées par le comité.

Un règlement du parc sera édicté par le syndic du parc. Ce règlement devra être observé par tous les occupants de l'ensemble urbanistique.

L'entretien

Les pelouses doivent être tondues au moins douze fois par an.

L'attention est attirée sur le fait que le parc constitue le plus bel ornement de l'ensemble et que dès lors il doit conserver son caractère par un entretien convenable. Le syndic répartit les dépenses entre les pavillons.

CHAPITRE III - ADMINISTRATION les dispositions concernant l'assemblée générale ainsi que le gérant, sont intégralement remplacées par le texte suivant ; de nouvelles dispositions concernant le commissaire aux comptes et le conseil de copropriété sont également ajoutées :

A.- L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 19 - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes.

Article 20 - Validité de constitution de l'assemblée générale

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 21 - Assemblées

Une assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année lors de la première quinzaine du mois d'octobre, à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée doit, en tous cas, être convoquée, à la demande de propriétaires possédant ensemble au moins un/ cinquième des quotités des

parties communes attribuées à l'ensemble de l'immeuble. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Enfin, chaque copropriétaire peut également demander au juge, dans un délai déterminé par celui-ci, d'ordonner la convocation d'une assemblée générale en vue de délibérer au sujet d'une proposition formulée par le copropriétaire précité, si le syndic omet ou refuse illicitement de le faire.

Article 22 - Convocations

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

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

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.

La convocation doit contenir le jour, l'heure et le lieu de l'assemblée ainsi que l'ordre du jour précis et, le cas échéant, les propositions de décision, la mention des rapports et des documents qui peuvent être consultés au siège de l'association.

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

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

Article 23 - Ordre du jour

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires ne soient personnellement présents et y consentent à l'unanimité des voix.

Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

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.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 24 - Indivision des voix

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 25 - Mandat

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant son droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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.

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

Article 26 - Droit de vote

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

Toutefois, 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.

Article 27 - Président et assesseurs des assemblées

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

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

L'assemblée générale désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 28 - Quorum

L'assemblée 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. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de 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.

Article 29 - Majorité

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

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

L'assemblée générale décide :

2) 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 du Code Civil.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code Civil ; le montant des travaux et/ou contrats à partir duquel il faut demander plusieurs offres est de 5.000 € ;

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.

3) 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 ;

4) 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.

5) 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.

Article 30 - Procès-verbaux - Registre

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 consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

Article 31 - Recours

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.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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.

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

B.- LE SYNDIC

Article 32 - Nomination

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder trois ans. Ce mandat est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité. Le mandat est révocable ad nutum par l'assemblée générale.

A défaut de nomination par l'assemblée générale, le syndic est nommé par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social et son numéro d'entreprise. L'extrait est complété par 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, avec la durée du mandat du syndic (et ses compétences) et toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic au frais de l'association des

copropriétaires.

Article 33 - Attributions du syndic

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est en outre 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 ; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ;

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.

Article 34 - Responsabilité - remplacement du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

C.- LE COMMISSAIRE AUX COMPTES ET LE CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 35 - Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Le commissaire aux comptes aura pour mission de vérifier les comptes établis par le syndic. Il pourra à cet effet se faire communiquer par le syndic et par des tiers tous documents et informations qu'il jugera utile à l'accomplissement de sa mission.

Le syndic est tenu de lui prêter son entière collaboration.

Le commissaire aux comptes fera rapport de ses activités lors de l'assemblée générale.

Le commissaire pourra consulter les factures, les extraits de compte, le décompte ainsi que tous les documents relatifs à la comptabilité de la résidence au bureau du syndic, sur rendez-vous. Ce contrôle s'effectue au maximum une fois par trimestre dans les copropriétés ayant plus de 50 lots (à l'exclusion des caves, des garages et parkings).

Article 36 - Le conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles ayant plus de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété devra être constitué par l'assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quart des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le cas échéant il sera constitué un conseil de copropriété par Pavillon. Les deux présidents des conseils de copropriété distincts devront se réunir aussi souvent que nécessaire. Ils devront prendre leurs décisions de commun accord ; ils seront toutefois habilités à convoquer séparément l'assemblée générale.

CHAPITRE IV - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 37 - Les charges communes

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation et d'entretien des choses communes, ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes.

Sont considérés comme étant des charges communes (l'énumération étant à titre exemplative et nullement exhaustive) : les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux à la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à l'association des copropriétaires et dont question plus bas,

les frais d'achat, d'entretien, de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le loyer du bureau de la gérance, les fournitures et frais de bureau de la gérance, de la correspondance, etc., les consommations du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci.

Article 38 - Répartition des charges

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de la valeur respective de chaque lot privatif, c'est à dire en proportion de chaque quote-part dans les parties communes, tel que fixé à l'acte de base.

Il est rappelé que les copropriétaires contribueront dans toutes les charges relatives aux parties communes générales en proportion de leurs quotités dans les deux mille / deux millièmes rattachés aux dites parties communes et en proportion de leurs quotités dans les mille / millièmes pour ce qui est des parties communes particulières.

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

Répartition des honoraires du syndic

Les honoraires du syndic seront répartis à parts égales entre les appartements.

Répartition des frais d'entretien du Parc

Dès que plusieurs pavillons sont tenus de participer aux frais d'entretien, soit d'une partie, soit de la totalité du parc, la répartition de ceux-ci se fait d'abord entre les pavillons au prorata du nombre d'appartements et de studios qu'ils comportent. Les quotes-parts ainsi obtenues sont ensuite réparties à l'intérieur de chaque pavillon comme charges communes entre les copropriétaires.

Les frais d'entretien dont question, visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives au parc, telles que le salaire du gardien, les frais d'achat des plantes, des fleurs et ornements, la tonte des pelouses, la taille des arbres, l'entretien des plantations, etc.

Répartition des frais relatifs aux antennes

Dans l'hypothèse où l'usage de l'antenne mentionnée à l'article 13 du présent règlement, serait commun à plusieurs pavillons, la répartition entre ces derniers et leurs copropriétaires, des frais relatifs à la dite antenne, y compris les frais de renouvellement, serait équitablement et souverainement faite par le syndic du pavillon où est placée l'antenne.

Si l'usage de cette antenne reste propre au pavillon sur lequel elle est installée, elle sera entretenue et renouvelée à frais communs par les propriétaires des appartements et studios du pavillon, chaque appartement et studio intervenant pour une part égale.

Répartition des frais de chauffage/eau chaude

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants du pavillon suivant les principes ci-après :

- les frais de réparation, d'entretien, de renouvellement relatifs à la centrale de chauffe, et aux appareillages s'y trouvant (tels que

chaudières, boilers, brûleurs), de même que ceux relatifs aux conduites propres du pavillon, et généralement tous les frais relatifs au chauffage central et à la distribution d'eau chaude (sauf ceux de consommation) sont répartis entre les copropriétaires du pavillon au prorata du nombre de millièmes possédés par eux dans le pavillon.

- les frais de consommation tant pour le chauffage central que pour l'eau chaude sont répartis entre les copropriétaires du pavillon, à savoir :

* à concurrence de vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chacun dans le pavillon ;

* à concurrence de quatre-vingts pour cent :

en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude si des compteurs volumétriques sont installés : suivant les indications fournies par ces compteurs ; sinon au prorata des millièmes possédés par chacun des copropriétaires dans le pavillon ;

en ce qui concerne le chauffage : si des compteurs de chaleurs sont installés, suivant les indications fournies par ces compteurs ; sinon au prorata des millièmes possédés par chacun des copropriétaires dans le pavillon.

Les radiateurs dans les locaux privatifs des douzième étages comprennent un élément supplémentaire. Les frais de consommation découlant de cet élément supplémentaire sont à charge de la communauté.

Article 39 - Réparations : généralités

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

Article 40 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 41 - Réparations urgentes

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

Article 42 - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 43 - Servitudes relatives aux travaux

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire

habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

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

Article 44 - Impôts

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

Article 45 - Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 46 - Frais communs à charge d'un seul

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

Article 47 - Recettes communes

Les recettes éventuelles provenant des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article 48 - Fonds de roulement - Fonds de réserve

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 douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

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

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

Toutefois, il est loisible à la comparante 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.

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

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

Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de

travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 49 - Recouvrement des charges communes

Le syndic a le droit de réclamer les provisions à défaut de paiement. Le syndic assignera le défaillant au nom de l'association de copropriétaires, après avoir pris l'avis conforme du conseil de copropriété.

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le studio du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher et ce au nom de l'association des copropriétaires, directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur, de sommes versées au syndic. Il serait inéquitable que le propriétaire touche son loyer, sans supporter les charges communes.

Article 50 - Cession d'un lot

1) 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.

2) En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la

propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

3) Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point 2) 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.

4) En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

5) Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

6) 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 gérance et de conciergerie.

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

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.

7) 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-arrêt ou une cession de créance.

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

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

CHAPITRE V - ASSURANCES

Article 51 - Assurance commune

L'assurance, tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, contre l'incendie, la foudre, les explosions, l'usage du gaz, de l'électricité, du mazout, de la vapeur, le recours éventuel des tiers, la perte de la jouissance, les dégâts des eaux (y compris ceux occasionnés par l'eau employée à l'extinction et à la préservation), est souscrite et maintenue par les soins du syndic auprès de la même société pour tous les copropriétaires pour le montant déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront adjoindre la couverture d'autres risques menaçant l'immeuble comme grèves, manifestations populaires, etc. L'assurance couvrira les valeurs de reconstruction à neuf et devra toujours être maintenue telle : la police sera en tout cas établie de manière à éviter l'application de la règle proportionnelle et sera

indexée.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie ainsi que des conditions de la police d'assurance.

Le syndic devra faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

Article 52 - Expéditions

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

Article 53 - Surprime

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

Article 54 - Encaissement des indemnités

En cas de dégâts ou de destruction totale ou partielle de l'immeuble, les indemnités, payées en vertu de la police d'assurance, seront versées sur le compte de l'association des copropriétaires.

Article 55 - Utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1. Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés **lorsque ceci est décidé par l'assemblée générale avec la majorité requise.**

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

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

2. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, **à condition qu'une assemblée générale des copropriétaires en décide, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.**

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

Article 56 - Assurances particulières

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire

assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

Article 57 - Assurance contre les accidents

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à celui-ci, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge ou autres préposés au service de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale ; le syndic devant exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à cet effet toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans les proportions de leurs droits dans les parties communes.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires, 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.

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

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

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.

CHAPITRE I - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 1 - Ensemble à obtenir

Les travaux de peinture aux parties communes et aux parties privatives intéressant l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble (tels que châssis, portes extérieures, volets, persiennes, garde-corps privatifs), devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, par un entrepreneur choisi par elle et sous la surveillance du syndic.

Les frais en résultant seront répartis comme charges communes.

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

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

Le coût de ce travail sera réparti entre les propriétaires des appartements, par les soins du syndic.

L'entretien des zones de verdure se fera à frais communs.

Article 2 - Aspect

Les propriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets.

CHAPITRE II - ORDRE INTERIEUR

Article 3

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

Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin, avant dix heures. Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par la façade vers rue. Les cages d'escaliers ne pourront être utilisées en aucune façon.

Article 4

Les parties communes notamment les vestibules d'entrée, les escaliers et couloirs devront toujours être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence jamais y être rien accroché ni

déposé.

Aucun vélo, jouets ou voitures d'enfants (sans que cette énumération soit limitative) ne peut être déposé dans les halls d'entrée.

Article 5

Les tapis et carpettes ne peuvent être secouées ou battus dans le pavillon ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers à cet effet.

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Article 6

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

Article 7

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

Toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

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

CHAPITRE III - MORALITE, TRANQUILLITE

Article 8

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant les ascenseurs, les appareils de nettoyage, de cirage

mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

Article 9

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, garages et caves contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale.

CHAPITRE IV - ASCENSEURS

Article 10

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité de trois/quarts des voix.

CHAPITRE V - PUBLICITE

Article 11

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux façades, fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, hall d'entrée, hall commun, dégagements.

Cette interdiction vaut également pour les affiches « appartements à louer ou à vendre ».

Il est en outre strictement interdit d'apposer une publicité quelconque dans la zone de recul ou dans la zone du parc.

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

Ceux qui exercent une profession libérale pourront également apposer sur les côtés de la porte de hall d'entrée à l'endroit prescrit par l'assemblée générale une plaque du modèle et d'un matériau uniforme admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'intéressé, sa profession, ses jours et heures de visite et l'étage qu'il occupe.

Ces plaques ne pourront avoir plus de quinze centimètres sur vingt centimètres.

Dans le hall d'entrée, chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Au surplus, dans le hall d'entrée, il y aura un parlophone avec porte-noms.

SECTION VI - CONCIERGE

Article 12

Le concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il pourra être congédié par le syndic, lequel en réfère préalablement au conseil de copropriété.

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

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

Article 13

Les services du concierge comporteront tout ce qui est d'usage dans les maisons biens tenues.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, les rampes d'accès, les éléments se trouvant dans la zone de recul.
- 2) Evacuer les ordures ménagères.
- 3) Recevoir les paquets et commissions.
- 4) Fermer la porte d'entrée à l'heure qui sera indiquée.
- 5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer.
- 6) Surveiller les entrées et sorties.

Le concierge devra, de façon générale, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

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

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

Article 14

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet aux frais de l'association des copropriétaires.

SECTION VII - LITIGES

Article 15

En cas de désaccord entre copropriétaires et le syndic, le litige sera tranché par l'assemblée générale, s'il ne sera aplani par le conseil de copropriété.

Faute d'accord ou pour ce qui est des autres litiges entre copropriétaires ou entre copropriétaires et l'association des copropriétaires, le litige sera soumis au juge de paix compétent.

Tableau d'identification

Pavillon XVII – Parc Albert 1er

COTE AVENUE								
ETAGE	Côté gauche				Côté droit			
	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes
12	45	I	18	18	47	I	18	18
11	41	I	18	18	43	I	18	18
10	37	I	18	18	39	I	18	18
9	33	I	18	18	35	I	18	18
8	29	I	18	18	31	I	18	18
7	25	I	18	18	27	I	18	18
6	21	I	18	18	23	I	18	18
5	17	I	18	18	19	I	18	18
4	13	I	18	18	15	I	18	18
3	9	I	18	18	11	I	18	18
2	5	I	18	18	7	I	18	18
1	1	I	18	18	3	I	18	18
Bel Etage	49	I	18	18	51	I	18	18
Réz		conciergerie						
			234	234			234	234

COTE PARC								
ETAGE	Côté gauche				Côté droit (contigue au Pavillon XVIII)			
	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes
12	46	I	18	18	48	IG	23	23
11	42	I	18	18	44	IG	23	23
10	38	I	18	18	40	IG	23	23
9	34	I	18	18	36	IG	23	23
8	30	I	18	18	32	IG	23	23
7	26	I	18	18	28	IG	23	23
6	22	I	18	18	24	IG	23	23
5	18	I	18	18	20	IG	23	23
4	14	I	18	18	16	IG	23	23
3	10	I	18	18	12	IG	23	23
2	6	I	18	18	8	IG	23	23
1	2	I	18	18	4	IG	23	23
Bel Etage	50	I	18	18	52	IG	22	22
Réz		conciergerie						
			234	234			298	298

Total pour le Pavillon XVII: 234 + 234 + 234 + 298 = 1.000/1.000

Tableau d'identification

Pavillon XVIII – Parc Albert 1er

COTE AVENUE								
ETAGE	Côté gauche (contigu au Pavillon XVII)				Côté droit			
	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes
12	45	I	18	18	47	I	18	18
11	41	I	18	18	43	I	18	18
10	37	I	18	18	39	I	18	18
9	33	I	18	18	35	I	18	18
8	29	I	18	18	31	I	18	18
7	25	I	18	18	27	I	18	18
6	21	I	18	18	23	I	18	18
5	17	I	18	18	19	I	18	18
4	13	I	18	18	15	I	18	18
3	9	I	18	18	11	I	18	18
2	5	I	18	18	7	I	18	18
1	1	I	18	18	3	I	18	18
Bel Etage	49	I	18	18	51	I	18	18
Réz		conciergerie						
			234	234			234	234

COTE PARC								
ETAGE	Côté gauche (contigu au Pavillon XVII)				Côté droit (contigue au Pavillon XVIII)			
	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes	Numéro	Type	1000ièmes	2000ièmes
12	46	IG	23	23	48	IG	18	18
11	42	IG	23	23	44	IG	18	18
10	38	IG	23	23	40	IG	18	18
9	34	IG	23	23	36	IG	18	18
8	30	IG	23	23	32	IG	18	18
7	26	IG	23	23	28	IG	18	18
6	22	IG	23	23	24	IG	18	18
5	18	IG	23	23	20	IG	18	18
4	14	IG	23	23	16	IG	18	18
3	10	IG	23	23	12	IG	18	18
2	6	IG	23	23	8	IG	18	18
1	2	IG	23	23	4	IG	18	18
Bel Etage	50	IG	22	22	52	IG	18	18
Réz		conciergerie						
			298	298			234	234

Total Pavillon XVIII : 234 + 234 + 298 + 234 = 1.000/1.000

