

JMD

STATUTS D'UN IMMEUBLE.

L'an mil neuf cent nonante-huit.

Le sept septembre.

Devant Gérard DEBOUCHE, notaire à Feluy (Seneffe).

A COMPARU :

ONO-INVEST, société anonyme, ayant son siège social 16, La Grande Buissière, à Lasne (1380 Ohain), inscrite au registre du commerce de Nivelles sous le numéro 83428, non assujettie à la TVA.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Denis Deckers, à Bruxelles, le dix-sept février mil neuf cent nonante-sept, publié à l'annexe au Moniteur belge sous le numéro 970304-41.

Ici représentée en vertu de l'article 17 des statuts par son administrateur-délégué, monsieur Onofrio GALLINA, administrateur de sociétés, domicilié 16, La Grande Buissière, à Lasne (1380 Ohain).

Lequel a été nommé aux fonctions d'administrateur et d'administrateur-délégué ainsi qu'il en est justifié aux termes de l'acte constitutif ci-avant rappelé.

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

I. EXPOSE PRELIMINAIRE.

1°) La société ONO-INVEST déclare et garantit être propriétaire des biens suivants:

Commune d'IXELLES.

Un immeuble divisé en commerces, bureaux, appartements et ateliers, situé 328, avenue de la Couronne, cadastré ou l'ayant été troisième division, section C, numéros 224 P2 et 224 S3 pour une contenance de quatre ares, quatre-vingts centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société ONO-INVEST déclare et garantit être propriétaire du bien prédécrit à la suite des événements suivants:

A l'origine, les biens prédécrits appartenaient à la société anonyme Zurich, compagnie générale d'assurances contre les accidents et la responsabilité civile, à Zurich (Confédération Helvétique), depuis plus de trente ans, pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, le vingt septembre mil neuf cent vingt-six, transcrit.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jules Matthys, ayant résidé à Bruxelles, et le notaire Paul Doms, ayant résidé à Watermael-Boitsfort, le onze juillet mil neuf cent septante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt juillet suivant, volume 4459, numéro 11, ladite société Zurich les a ensuite vendus à monsieur François, Cyrille Duchatel et à son épouse,

R145364



madame Yvonne, Adèle, Marie Huby, à Ixelles, chacun pour une moitié indivise.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Taymans, à Bruxelles, le deux août mil neuf cent nonante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept août suivant, volume 9410, numéro 9, madame Yvonne Huby a déclaré vendre à la société anonyme Juvenia tous ses droits indivis, soit une moitié en pleine propriété, dans les biens prédécrits.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérard Debouche, à Feluy, le trente juillet mil neuf cent nonante-huit, monsieur François Duchatel et la société anonyme Juvenia ont vendu les biens prédécrits à la société anonyme ONO-INVEST.

2) Dans un acte concernant le bien prédécrit, alors à l'état de terrain à bâtir, reçu par le notaire Albert Bauwens, à Bruxelles, le vingt-neuf février mil neuf cent douze, il est stipulé l'interdiction de construire ou d'exercer sur le terrain prédécrit tout commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement et notamment aucun établissement dangereux, insalubre ou incommode.

3) La société ONO-INVEST déclare et garantit que le bien prédécrit n'est grevé d'aucune autre servitude.

4) En ce qui concerne la situation urbanistique du bien prédécrit, la Commune d'Ixelles a déclaré ce qui suit dans une lettre datée du onze juin mil neuf cent nonante-huit (références U-DV/LB 7e DIRECTION URBANISME N° 7/U/2047):

"En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 18 mai 1998 concernant le bien repris en rubrique, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document dressé sous réserves des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir serait introduite au sujet du bien considéré.

Pour le territoire où se situe le bien:

- En ce qui concerne la destination:

A.1. Plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (A.R. du 28/11/1979):

- zone mixte d'habitation et d'entreprises;

A.2. Plan régional de développement (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale entré en vigueur le 10 avril 1995):

- périmètre de protection accrue du logement;

- périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique ou d'embellissement;

- le long d'un espace structurant.

B. Affectation du bien:

Les prescriptions du Plan Régional de Développement stipulent que les zones mixtes d'habitation et d'entreprise du plan de secteur comprises dans les périmètres de protection accrue du logement.

§ 1er. Sont affectées aux logements, aux commerces et aux ateliers.

§ 2. Peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux bureaux, dont la superficie de planchers ne dépasse pas, par immeuble, 200 m<sup>2</sup>; cette superficie est portée respectivement à 300 m<sup>2</sup> pour les bureaux qui sont l'accessoire des commerces et des ateliers établis dans la zone, et à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.

L'augmentation des superficies visées à l'alinéa 1er ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée pour des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent.

§ 3. Peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, pour autant que leur capacité ne dépasse pas 50 chambres.

§ 4. Restrictions générales pour toutes les affectations visées aux §§ 1er, 2 et 3:

1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'îlot ou de la zone, les modifications de ces dernières sont soumises aux mesures particulières de publicité;

2° la nature des activités doit être compatible avec l'habitation, l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la Commission de Concertation compétente;

3° les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité;

4° la continuité de l'habitation à travers la zone doit être assurée;

5° le rapport entre la superficie de planchers affectée à l'habitation et la superficie du sol ne peut être inférieure à 0,5 dans l'îlot ou la partie d'îlot comprise dans la zone;

6° le rapport entre la superficie de planchers affectée de fait aux bureaux et la superficie du sol ne peut être supérieure à 0,2 dans l'îlot ou partie d'îlot comprise dans la zone.

§ 5. Moyennant l'entrée en vigueur d'un plan particulier d'affectation du sol:

1° l'augmentation de la capacité des établissements hôteliers visés au § 3. peut être autorisée;

2° le rapport 0,5 visé au § 4.5° peut être calculé par rapport au périmètre du plan particulier couvrant la zone

R145363



mixte d'habitation et d'entreprise;

3° le dépassement du rapport 0,2 visé au § 4.6° peut être autorisé pour autant que la superficie de planchers de bureaux soit limitée à 500 m<sup>2</sup> par immeuble, et que l'immeuble soit bien desservi par les transports en commun.

Remarque: 1. Bâtiment principal: rez-de-chaussée: commerce

étages: résidentiels

2. Arrière-bâtiment: industrie artisanale

La nature des activités devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège.

- En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

Il sera fait application des prescriptions:

- du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (A.R. du 28/11/1979);

- du plan régional de développement;

- du règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles;

- du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles;

- de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction;

- En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

- Autres renseignements:

L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre Service de l'Urbanisme, 18, rue du Viaduc à Ixelles (1050 Bruxelles - Téléphone: 511.90.84 - extension:1210)"

## II. DECLARATION D'INTENTION.

La société ONO-INVEST a décidé de vendre par lots les commerces, bureaux, appartements et ateliers qui composent l'immeuble prédécrit et, dans ce but, de placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de le dénommer "Résidence 328, avenue de la Couronne, à Ixelles".

## III. ACTE DE BASE.

SECTION UN - DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La société comparante requiert le notaire d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dénommé "Résidence 328, avenue de la Couronne, à Ixelles", sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

La comparante déclare opérer la division de l'immeuble en lots, objets de propriétés privatives.

A chacun de ces lots est affectée à titre d'accessoire une quote-part des parties communes, objet de copropriété forcée.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes; elles sont en copropriété et en indivision forcée et ne sont donc point sujettes à partage.

La quote-part dans les parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif dont elle est inséparable.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment ces lots en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

La société comparante nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes, les plans des différents lots privatifs et des parties communes:

- Plan 1: plan du bâtiment avant avec le plan d'implantation des deux bâtiments.
- Plan 2: plan du bâtiment arrière avec le plan des caves des deux bâtiments.

Ces plans resteront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante et être enregistré avec lui, après avoir été signés par la comparante et le notaire.

SECTION DEUX - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Commune de IXELLES.

Un immeuble divisé en commerces, bureaux, appartements et ateliers, situé 328, avenue de la Couronne, dénommé "Résidence 328, avenue de la Couronne à Ixelles", placé sous le régime de la copropriété forcée, cadastré ou l'ayant été troisième division, section C, numéros 224 P2 et 224 S3 pour une contenance de quatre ares, quatre-vingts centiares.

SECTION TROIS - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE, EN TENANT COMPTE DE LA VALEUR RESPECTIVE DE CELLES-CI.

Paragraphe 1er : L'ensemble immobilier est divisé en neuf lots décrits aux plans ci-annexés, comprenant:

Premier lot : Le plateau A, situé au rez-de-chaussée du

R145362



bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: une double pièce en façade avant, avec un accès direct par le porche d'entrée commun, une pièce centrale, un water-closet et une pièce à l'arrière avec un accès direct par le hall d'entrée commun et un accès direct vers le sous-sol.

Ainsi que les caves A situées au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, telles qu'elles sont décrites en vert au plan 2 ci-annexé, et la jouissance privative et exclusive des deux emplacements de parking se trouvant dans la cour, tels qu'ils sont décrits en jaune au plan 1 ci-annexé, sous la rubrique "implantation".

- En copropriété et indivision forcée: cent vingt-neuf/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Deuxième lot : Le plateau B, situé au premier étage du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall, deux grandes pièces en façade avant, un wc, une petite pièce centrale et une grande pièce en façade arrière avec terrasse.

Ainsi que la cave B située au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, telle qu'elle est décrite au plan 2 ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: cent vingt-six/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Troisième lot : Le plateau C, situé au deuxième étage du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall, une double pièce en façade avant, une salle à manger centrale, un débarras, une cuisine, un water-closet, une salle de bains et trois chambres dont l'une avec terrasse.

Ainsi que la cave C située au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, telle qu'elle est décrite au plan 2 ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: cent vingt-six/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Quatrième lot : Le plateau D, situé au troisième étage du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: un hall, une double pièce en façade avant, une salle à manger centrale, un débarras, une cuisine, un water-closet, une salle de

bains et trois chambres, dont l'une avec terrasse.

Ainsi que la cave D située au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, telle qu'elle est décrite au plan 2 ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: cent vingt-six/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Cinquième lot : Le plateau E, situé au quatrième étage et au cinquième étage du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, comprenant:

- En propriété privative et exclusive:

\* Au niveau du quatrième étage: un palier situé entre le troisième et le quatrième étage, la volée d'escalier entre ce palier et le quatrième étage, le palier du quatrième étage, un hall, une grande pièce en façade avant, avec l'escalier intérieur d'accès au cinquième étage, une grande pièce centrale, une cuisine, un water-closet, une chambre et une salle de bains,

\* Au niveau du cinquième étage: une chambre et une salle de bains.

Ainsi que les caves E situées au sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne, telles qu'elles sont décrites en rose au plan ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: cent vingt-six/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Sixième lot : Le plateau F, situé au rez-de-chaussée du bâtiment arrière se trouvant dans la cour, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: une surface modulable d'environ cent septante-huit mètres carrés, décrite en jaune au plan du sixième lot ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: nonante et un/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Ainsi que les caves F situées au sous-sol du bâtiment arrière, telles qu'elles sont décrites en jaune au plan 2 ci-annexé.

Septième lot : Le plateau G, situé au premier étage du bâtiment arrière se trouvant dans la cour, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: une surface modulable d'environ cent cinquante-six mètres carrés dont treize mètres carrés de terrasse et débarras, décrite en jaune au plan du septième lot ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-deux/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Ainsi que la jouissance privative et exclusive de la plate-forme arrière.

Huitième lot : Le plateau H, situé au deuxième étage du

R145361



bâtiment arrière se trouvant dans la cour, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: une surface modulable d'environ cent cinquante-six mètres carrés dont treize mètres carrés de terrasse et débarras, décrite en jaune au plan du huitième lot ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-deux/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Neuvième lot : Le plateau I, situé au troisième étage et au quatrième étage du bâtiment arrière se trouvant dans la cour, comprenant:

- En propriété privative et exclusive: une surface modulable d'environ cent soixante-huit mètres carrés, décrite en jaune au plan du neuvième lot ci-annexé.

- En copropriété et indivision forcée: nonante-deux/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain prédécrit.

Les surfaces privatives des sixième, septième, huitième et neuvième lots inscrites ci-avant sont approximatives; elles ne sont données qu'à titre indicatif et sans garantie de contenance.

Paragraphe deux : L'ensemble immobilier comprend en outre les locaux communs suivants décrits aux plans ci-annexés :

A. Le terrain bâti et non bâti, en ce compris la cour.

B. Sous-sol du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne: hall commun, cage de l'escalier commun, cave des compteurs, cave-chaufferie.

C. Rez-de-chaussée du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne: porche d'entrée sur toute la profondeur du bâtiment principal, hall commun, cage d'escalier et paliers.

D. Premier étage du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne: hall commun, cage d'escalier et paliers.

E. Deuxième étage du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne: hall commun, cage d'escalier et paliers.

F. Troisième étage du bâtiment se trouvant à front de l'avenue de la Couronne: hall commun, cage d'escalier et paliers, à l'exception de la partie privative du palier situé entre le troisième et le quatrième étage, de la volée d'escalier entre ce palier et le quatrième étage, ainsi que du palier du quatrième étage.

G. Sous-sol du bâtiment arrière se trouvant dans la cour: hall commun, cage d'escalier, cave des



- compteurs.
- H. Rez-de-chaussée du bâtiment arrière se trouvant dans la cour: hall commun, cage d'escalier et palier.
  - I. Premier étage du bâtiment arrière se trouvant dans la cour: hall commun, cage d'escalier et palier.
  - J. Deuxième étage du bâtiment arrière se trouvant dans la cour: hall commun, cage d'escalier et palier, à l'exception de la partie privative du palier du deuxième étage se trouvant au pied de l'escalier vers le troisième étage, de l'escalier entre le deuxième et le troisième étages et du palier du troisième étage.

Paragraphe trois - Choses privatives.

Font l'objet de la propriété privative les parties de bâtiment qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont privatives notamment les choses suivantes :

A. Les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- Les parquets, carrelages et autres revêtements avec leur mode de pose.

- Le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations, et notamment les enduits de plafonnage, les gyprocs, les peintures, papiers peints et décors en général.

- Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes.

- Les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des murs porteurs, colonnes, poutres en béton et structures en général.

- Les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives.

- Les menuiseries et quincailleries.

- Les installations sanitaires.

- Les installations électriques.

- Les installations du chauffage individuel.

- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi.

B. Les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- Les installations du parlophone et de l'ouvre-porte,

- Les sonneries aux portes d'entrée des appartements,

- Les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage

commun.

Paragraphe quatre - Choses communes.

Sont communes les parties de bâtiment affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, ainsi que le terrain.



Sont communes notamment les choses suivantes :

- Les fondations et les gros murs, les hourdis et tout élément de la structure portante.

- Les revêtements et la décoration des façades, tels que corniches, gouttières, descentes d'eau pluviale, seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, balcons et terrasses, à l'exception de leur garde-corps ou balustrade et de leur revêtement de sol.

- Les gaines et têtes de cheminée.

- Les gîtages.

- La toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente et l'isolation thermique de la toiture.

- Les antennes paraboliques ou autres.

- Les cages d'escalier, paliers, halls communs et leurs accessoires telles que les rampes et les balustrades.

- Le réseau général d'égout, les fosses, les sterfputs et leurs accessoires.

- Les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, de radiodistribution, de télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent et tous leurs accessoires tels que minuteriers, points lumineux, prises et interrupteurs, vannes et robinets.

- Les décharges, les chutes et les aéras.

- Les parlophones, ouvre-portes et sonneries à la porte d'entrée dans leurs parties à usage commun.

- En général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.

Ces choses appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-avant.

#### **VIII. REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

##### **SECTION UN - DESCRIPTION DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.**

###### **Paragraphe un : Choses privées.**

###### **1. Principe.**

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

###### **2. Division de lots.**

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice, sauf accord unanime de l'ensemble des copropriétaires.

###### **3. Réunion de lots.**

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire en se

conformant à ce qui est prévu ci-après pour les travaux aux choses privatives.

4. Eléments privatifs intéressant la copropriété.

a) Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice.

Il en est ainsi des fenêtres et des portes-fenêtres avec leurs châssis, des vitres, volets et persiennes et des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

b) Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des habitants, doivent être de modèles et dimensions admis par l'assemblée générale.

c) Les fenêtres en façade ne peuvent être masquées que par des stores du type admis par l'assemblée générale.

5. Travaux aux choses privatives.

a) Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

b) Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété, ils exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconques; le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par l'assemblée générale.

6. Location.

a) Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

b) Est interdite la location de fractions de lots.

c) Les propriétaires sont tenus de reproduire, dans les baux qu'ils concluent avec leur locataire, l'obligation de



respecter les présents statuts et l'éventuel règlement d'ordre intérieur.

d) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres propriétaires de l'immeuble et des voisins.

e) Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

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

f) Les propriétaires donnent par les présentes mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

g) En cas d'inobservation des statuts de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

#### 7. Mode d'occupation.

a) Les lots privatifs devront être occupés "en bon père de famille", de façon à ne pas troubler la tranquillité des autres habitants de l'immeuble.

Est notamment interdite l'utilisation d'appareils à moteur provoquant des bruits ou des parasites à l'extérieur de ces lots.

b) Les lots privatifs pourront être utilisés à usage de commerces, bureaux, habitations ou ateliers, le tout dans le strict respect des prescriptions urbanistiques et sous réserve de l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins lorsqu'elle est nécessaire.

c) L'usage d'antennes paraboliques ou autres sur les balcons et/ou sur les terrasses est interdit.

d) L'usage des instruments de musique et des appareils de diffusion est autorisé pour autant qu'ils ne soient pas une cause de trouble pour les autres occupants de l'immeuble.

Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs anti-parasites.

e) Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres habitants.

#### 8. Sécurité.

Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant les conduites d'eau et d'électricité.

#### 9. Libre accès aux locaux privatifs.

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leurs propriétés, occupées ou non, pour lui permettre

d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes et entrepreneurs en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres propriétaires.

Les copropriétaires ou les occupants doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs, sous pli scellé ou non, au syndic, de manière à pouvoir y accéder si la chose s'impose d'urgence pour des travaux ou réparations à effectuer dans les parties privatives.

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

#### 10. Consommations individuelles.

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

En ce qui concerne les consommations individuelles d'eau et les frais y relatifs, ils seront répartis par le syndic entre les copropriétaires sur base des consommations d'eau qui apparaîtront à la lecture des compteurs de passage se trouvant dans chaque appartement.

#### Paragraphe deux : Choses communes.

##### 1. Principe.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires ou occupants.

Est contraire à ces principes tout fait d'un propriétaire qui met obstacle à l'usage des locaux communs (encombrement par des objets et instruments, exécution de travaux ménagers, etc ...).

Pour autant qu'elle intéresse la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commande et autres activités nécessaires des propriétaires peuvent être soumises aux prescriptions d'un règlement d'ordre intérieur.

##### 2. Modifications à la chose commune.

Par dérogation aux alinéas précédents, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux.

##### 3. Travaux d'entretien et de réparation.

###### a) Principes.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quote-part de



chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories : les réparations urgentes et les réparations non urgentes.

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

- Les travaux non urgents doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotes-parts des parties communes à la plus prochaine assemblée générale. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et ils seront alors obligatoires pour tous.

b) Accès aux locaux privatifs.

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

Ils doivent aussi donner accès à leurs locaux sans indemnités aux architectes et hommes de métier exécutant des réparations et des travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être communiqués au syndic, de manière à pouvoir accéder à ces locaux si la chose est nécessaire; cette remise de clé pourra se faire sous enveloppe fermée.

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

c) Inconvénients dus aux travaux.

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

De même, pendant toute la durée des travaux de parachèvement de l'immeuble, les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée des services communs au cours des

travaux de parachèvement des parties communes ou privatives.

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux seront nettement délimités par le syndic.

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

d) Architecte et hommes de métier.

Les copropriétaires, lors de la première assemblée générale, agréent l'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer des travaux dans l'édifice.

e) Balcons et terrasses.

Les balcons et terrasses, étant des éléments de la façade ou de la toiture, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le derbigum ou le béton des hourdis sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à la toiture ou à l'ornement extérieur des façades, même si leur usage est privatif; par contre, les garde-corps ou balustrade et le revêtement de sol (bois, carrelages, etc ...) placés sur le derbigum ou sur le béton sont des parties privatives.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

f) Fenêtres.

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

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie de l'immeuble:

- Les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres

R145357



et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale.

Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais.

Le copropriétaire ne devra pas également intervenir dans le coût de ces travaux s'il a remplacé à ses frais exclusifs tous les châssis de son lot privatif en faisant usage d'un matériau qui ne doit pas techniquement être peint (PVC, aluminium, etc ...).

- Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 4. Aspect de l'édifice.

a) L'assemblée générale détermine l'endroit où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots.

Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée générale.

b) Il peut être établi dans les locaux d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des habitants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, les jours et heures des visites.

Le modèle des plaques doit être approuvé par l'assemblée générale.

#### 5. Dommmages causés par une chose commune ou par un préposé des copropriétaires.

La réparation du dommage causé à la personne ou au bien d'un propriétaire par une chose ou par un préposé de l'association des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

#### 6. Recours contre un ou plusieurs propriétaires.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice en vue, soit de contraindre un propriétaire à respecter les statuts de l'immeuble, soit de mettre fin aux troubles qu'il cause à l'un de ses consorts, indépendamment de toutes infractions aux conventions communes.

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

#### 7. Cour située entre les deux bâtiments.



La jouissance privative et exclusive des deux emplacements de parking se trouvant dans cette cour est concédée aux propriétaires ou occupants du plateau A situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne.

Ils devront les occuper en bon père de famille, les entretenir et ne rien faire qui puisse porter atteinte à l'esthétique des lieux ou à la jouissance paisible que les autres occupants de l'immeuble sont en droit d'espérer de leurs parties privatives.

SECTION DEUX - CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES.

1. Énumération des charges.

Les charges et frais communs sont, de façon générale, ceux qui ont trait :

a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes, le coût des consommations des installations communes et de location des compteurs, le montant des indemnités dues par l'association des copropriétaires, les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires; les frais de procédure intéressant l'association des copropriétaires, les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit et, en général, tous autres frais et charges exposés par tous les copropriétaires ou dus par l'association des copropriétaires.

b) A la réparation d'un dommage causé à la personne ou la chose d'un habitant de l'immeuble par un préposé de l'association des copropriétaires ou par une chose commune.

Les copropriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

2. Répartition des charges.

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les parties communes, laquelle a été calculée en fonction de la valeur respective de chaque lot privatif, à l'exception des charges particulières ci-après qui se répartissent en fonction de leur utilité:

a) Trottoirs, porche d'entrée sur toute la profondeur du bâtiment principal et cour située entre les deux bâtiments.

Les charges relatives à l'entretien du trottoir, du porche d'entrée sur toute la profondeur du bâtiment principal et de la cour située entre les deux bâtiments, à l'exception des deux emplacements de parking dont la jouissance est concédée au plateau A, seront supportées par l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leurs

R145356



quotes-parts dans les parties communes.

b) Bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne.

Les charges relatives à l'entretien des parties communes, aux réparations et au renouvellement des choses communes du bâtiment situé à front de l'avenue de la Couronne seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de ce bâtiment dans les proportions ci-après:

- le plateau A: cent vingt-neuf/six cent trente-troisièmes.

- le plateau B: cent vingt-six/six cent trente-troisièmes.

- le plateau C: cent vingt-six/six cent trente-troisièmes.

- le plateau D: cent vingt-six/six cent trente-troisièmes.

- le plateau E: cent vingt-six/six cent trente-troisièmes.

c) Bâtiment arrière se trouvant dans la cour.

Les charges relatives à l'entretien des parties communes, aux réparations et au renouvellement des choses communes du bâtiment arrière situé dans la cour seront supportées exclusivement par les copropriétaires de parties privatives de ce bâtiment dans les proportions ci-après:

- le plateau F: nonante et un/trois cent soixante-septièmes.

- le plateau G: nonante-deux/trois cent soixante-septièmes.

- le plateau H: nonante-deux/trois cent soixante-septièmes.

- le plateau I: nonante-deux/trois cent soixante-septièmes.

d) Chauffage des plateaux A, B, C et D.

Le chauffage des plateaux A, B, C et D situés dans le bâtiment principal se trouvant à front de l'avenue de la Couronne est fourni par la chaudière se trouvant dans la cave-chaufferie située au sous-sol de ce bâtiment.

L'entretien, la réparation ou le renouvellement de cette chaudière et de ses accessoires seront répartis par le syndic à concurrence d'un/quarter à charge des copropriétaires du plateau A, à concurrence d'un/quarter à charge des copropriétaires du plateau B, à concurrence d'un/quarter à charge des copropriétaires du plateau C et à concurrence d'un/quarter à charge des copropriétaires du plateau D.

En ce qui concerne les consommations de combustible, elles seront réparties entre eux sur base des calorimètres placés dans les parties privatives de ces plateaux.

e) Augmentation des charges par un fait personnel.

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

### 3. Modification de la répartition des charges.

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code civil).

### 4. Paiement des charges communes.

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux propriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Cette provision devient un actif commun.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Il doit être payé, au plus tard, dans les trente jours de l'envoi.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

R145355



#### 5. Indemnités dues pour retard de paiement des charges.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après ce délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire de cinq cents francs, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Le syndic pourra adresser une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision; celle-ci vaudra mise en demeure.

Le copropriétaire restant en défaut de payer malgré cette mise en demeure pourra être poursuivi par le syndic en justice.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de trois cents francs au second rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi que, pour tout litige qui serait transmis à un avocat, une somme forfaitaire de trois mille francs pour frais de dossier.

Toutes les indemnités et pénalités ci-avant sont liées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'index de départ étant celui du mois qui précède la date des présents statuts.

L'adaptation se fera à la date d'application sur base de la formule suivante :

Indemnités ci-avant x index nouveau  
index de départ.

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

Toutes les indemnités versées en exécution de ce qui précède feront partie du fonds de réserve de l'association des copropriétaires.

#### 6. Intérêts de retard.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant.

#### 7. Recouvrement forcé des frais communs.

A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de payer les indemnités et/ou intérêts prévus ci-avant ou à défaut de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic dispose des moyens de contrainte repris ci-après :

- Assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
- Toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation des

loyers, contractuelle et irrévocable, étant donnée par la présente au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers l'association des copropriétaires.

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

- Réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de l'association des copropriétaires.

#### 8. Location et charges communes.

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires; néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.

- Les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien, ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

#### 9. Indivision ordinaire - usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot ou de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de l'association des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes au dit lot.

#### 10. Recettes communes.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'association des copropriétaires, dans la mesure de leur quote-part dans les parties communes.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes.

Il en donne valablement quittance.

#### 11. Cession d'un lot.

A. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir par lettre recommandée adressée au syndic l'état :

1°) Du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

2°) Des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

3°) Des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence du syndic.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes, ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

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

2°) Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Toutefois, il est permis aux parties de stipuler entre elles que l'acheteur paiera au vendeur, en plus du prix de la vente, une somme correspondant à la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve.

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 la réparation ou le renouvellement de tout ou partie de la toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant toute convention contraire dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article:

- La date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentés par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui pourra en demander le remboursement au cédant.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

### SECTION TROIS - ASSURANCES.

#### 1) Généralités.

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic, qui devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le Conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur renonciation dans les termes et délais contractuels.

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

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

## 2) Types d'assurances.

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic:

### 1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

### 2° Assurance responsabilité civile immeuble

### 3° Assurance du personnel salarié

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

### 4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

### 3) Biens et capitaux à assurer.

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble de la copropriété, tant ses parties communes que ses parties



privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à la copropriété.

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

#### 4) Assurances complémentaires.

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

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

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

#### 5) Primes et surprimes.

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

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

#### 6) Responsabilité des occupants - Clause du bail.

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

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

#### 7) Franchises.

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

1° L'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° Le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3° Les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

#### 8) Sinistres - Procédures et indemnités.

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

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

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

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

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir

lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotités de chaque propriétaire, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de deux pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

9) Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;

- les dommages qui ne concernent pas le gros-oeuvre de l'immeuble.

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

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

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

5. Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises:

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

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

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

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

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

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

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

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

Quant aux copropriétaires qui persisteront dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme

équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

#### SECTION QUATRE - DE LA PERSONNALITE JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1°) La naissance de l'indivision par la vente d'un lot au moins.

2°) La transcription du présent acte à la conservation des hypothèques.

Elle porte la dénomination:

"Association des copropriétaires de la résidence 328, avenue de la Couronne, à Ixelles."

Elle a son siège dans cet immeuble.

Elle a pour objet la conservation et l'administration de cet immeuble.

Tous les copropriétaires sont membres de cette association; ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

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 dans les conditions fixées par les lois en la matière.

#### SECTION CINQ - REGLES RELATIVES AU MODE DE CONVOCATION, AU FONCTIONNEMENT ET AUX POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

1°) L'assemblée générale des copropriétaires dispose de

tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants:

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

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

2°) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

3°) a) Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

L'assemblée générale annuelle se tient à la date et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut d'indication d'endroit au siège de l'association des copropriétaires.

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

b) Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tout changement d'adresse ou de tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

c) L'assemblée générale est convoquée par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation et au plus tard cinq jours francs avant la date de l'assemblée générale.

Toute demande de candidature ou de démission comme membre du conseil de gérance doit également être faite par écrit au syndic cinq jours francs avant la date de l'assemblée générale pour autant bien entendu que l'élection statutaire des membres du conseil de gérance figure à l'ordre du jour de ladite assemblée.

d) Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, tous trois désignés annuellement à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut d'assesseur, le bureau est composé du président assisté des deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

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

f) Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

g) Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que ce mandat est inexistant.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Si un ou plusieurs lots privatifs appartiennent à un incapable, ses représentants légaux devront être tous convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative; mais, ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, lequel votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

4°) L'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, l'assemblée ne délibère valablement que si plus des trois/quarts des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins les trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

5°) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

6°) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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



7°) Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

8°) Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas ci-après :

a) Elle décide à la majorité des trois/quarts des voix

:

- De toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes.

- De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

b) Elle décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- De toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

- De la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

- De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

- De toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.

- De tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

c) Elle décide 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 reconstruction totale de l'immeuble.

9°) a) Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, en ce compris les copropriétaires non présents ou représentés qui sont donc présumés s'opposer à la décision.

b) Lorsqu'une majorité spéciale est requise et pour autant que soit atteint le quorum des trois/quarts des copropriétaires possédant au moins les trois/quarts des quotes-parts dans les parties communes, les défaillants sont considérés comme approuvant la décision à la condition que la convocation rappelle expressément que, dans cette hypothèse, les copropriétaires non présents ou représentés seront considérés comme d'accord sur la proposition.

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

L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent, mais s'opposant à la proposition soumise au vote de l'assemblée générale.

#### SECTION SIX - SYNDIC.

1°) Est nommé syndic jusqu'à la première assemblée générale monsieur Onofrio Gallina, domicilié 16, La Grande Buissière, à Lasne (1380 Ohain); il exercera cette fonction à titre gratuit.

2°) La première assemblée générale désignera un syndic; elle fixera sa rémunération.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais il est renouvelable.

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

3°) Le mandat de syndic est rémunéré; l'assemblée générale fixe cette rémunération lors de sa nomination; celle-ci constitue une charge commune générale.

Toutefois, lorsque le syndic est un des copropriétaires, il peut accepter d'exercer ce mandat à titre gratuit; dans ce cas, la délibération de l'assemblée générale qui le nomme devra le prévoir expressément.

4°) Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de trois mois au moins, sans que celui-ci ne puisse sortir ses effets avant l'expiration du trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par lettre recommandée au président de la dernière assemblée générale ou, s'il en existe un, au président du conseil de gérance.

5°) Dans les huit jours de la nomination du syndic par l'assemblée générale, il sera affiché de manière inaltérable et visible à tous moments à l'entrée de l'immeuble la date de sa 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.

Cet affichage se fait à la diligence du syndic.

6°) Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est entre autres chargé:

a) De convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts des parties communes lui en font la demande.

b) De consigner les décisions de l'assemblée générale

dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, du Code civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

c) D'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale.

d) D'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment:

- L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire.

- L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien.

- La garde des archives intéressant l'association des copropriétaires.

- Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou des travaux décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes.

e) D'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- Tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot.

- Payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de l'association des copropriétaires, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve.

- Souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

g) De représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, et dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de

quiconque l'universalité des propriétaires et ce comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

h) De fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1er, du Code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire.

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

j) De représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques.

Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etc ...

k) Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant que, en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

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

l) D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les

propriétaires, de faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

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

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes et notamment de l'ascenseur s'il en existe.

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

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux.

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

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

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

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

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

7°) 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.

Si le syndic est absent ou défaillant et s'il existe un conseil de gérance, le président de ce conseil de gérance remplit les fonctions de syndic provisoire jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou jusqu'au moment où le syndic aura repris ses fonctions, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

8°) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même si elle le juge opportun lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

9°) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut aussi désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire; le syndic doit obligatoirement être appelé à cette cause par le requérant.

#### SECTION SEPT - CONSEIL DE GERANCE.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Il sera composé au moins d'un président et d'un ou plusieurs assesseurs.

Le conseil de gérance prend ses décisions à la majorité simple; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Le syndic pourra assister aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le président du conseil de gérance fait rapport à chaque assemblée générale.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, sont rééligibles et exercent leurs fonctions gratuitement.

La fonction de président de l'assemblée générale n'est pas incompatible avec celle de président du conseil de gérance.

#### SECTION HUIT - DES ACTIONS EN JUSTICE - DE LA PUBLICITE - DE L'OPPOSABILITE ET DE LA TRANSMISSION.

Pour tout ce qui concerne ces matières, il est fait référence aux articles 577-9, 577-10 et 577-11 du code civil.

#### SECTION NEUF - DE LA DISSOLUTION ET DE LA LIQUIDATION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Pour tout ce qui concerne ces matières, il est fait référence aux articles 577-12 et 577-13 du code civil.

#### VII. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

L'assemblée générale peut établir un règlement d'ordre intérieur par un acte sous seing privé ou par un acte authentique.

Ce règlement est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaire, à l'initiative du syndic.

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

Ce règlement d'ordre intérieur peut être consulté au



Exp. Bal. # 16 07/09/98. - Tax Bal 5 1/2 09.09.98 Vol 10091 m<sup>2</sup> 1 (14.931.)