

Répertoire n°9341  
Date : le 26-06-1998  
Modification des statuts.  
Transcr. BXL. I

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**  
**" HELIPORT II & III ET HELIPORT GARAGES "**  
ayant son siège à Bruxelles, avenue de l'Héliport, 28.  
statuts originaux transcrits au premier bureau  
des hypothèques à Bruxelles, le 11 octobre 1973  
volume 5218 numéro 1.

**ADAPTATION DES STATUTS SANS CESSION**  
**OU CONSTITUTION DE DROIT REEL IMMOBILIER**

L'an mil neuf cent nonante-huit.  
Le vingt-six juin.  
A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.  
Devant Nous, Maître Pierre **VAN DEN EYNDE**, notaire, résidant  
à Saint-Josse-ten-Noode.

A COMPARU :

- ci-après dénommée "le comparant".

|                         |
|-------------------------|
| <b>EXPOSE PREALABLE</b> |
|-------------------------|

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :  
1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés  
par le notaire Léon Verbruggen, ayant résidé à Bruxelles, le  
sept septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au  
premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze octobre  
suivant, volume 5218, numéro 1, suivi d'un acte de base modifi-  
catif reçu par le même notaire, le vingt-neuf juin mil neuf cent

septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août suivant, volume 5672, numéro 23, ensemble qualifiés ci-après "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

#### COMMUNE DE BRUXELLES.

Un immeuble comprenant différents lots privatifs sis avenue de l'Héliport, numéros 10-28 et Quai du Batelage, numéro 5, pour une contenance d'après titre nonante ares quatre-vingt-huit centiares, comprenant trois blocs respectivement dénommés HELIPORT II, HELIPORT III et HELIPORT GARAGES.

3° Il convient de se référer audit acte de base pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4° Aux termes de l'assemblée générale tenue le quatorze avril mil neuf cent nonante-huit, dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise soit :

- les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix : articles 1 et 11;

- les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers: articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71;

- les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires : articles 2, 4, 5, 13, 28 et 72, et adopté par celle-ci.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, et dès lors de remplacer ceux-ci par le texte suivant.

parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Cave", ou "Emplacement de garage" ou de manière générale "lot privatif".

#### Article 5.- Mode de calcul de la quote part de copropriété

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des cent millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des cent millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier 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 ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

#### Article 6.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées

dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles 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. 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.

#### Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

#### Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts du groupe d'immeubles, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

### CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

#### Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, de

aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après. L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

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

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif ont un caractère privatif pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les clôtures, haies et grilles entourant les jardins ou leur mitoyenneté, sont communes.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble le style des fenêtres, porte-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.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les volets, les persiennes de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

#### 15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accès-soire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun.

#### 16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et face extérieure.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais la face extérieure de la porte de son appartement.

#### 17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordement généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes. Toutefois, l'entretien et le renouvellement des sterfputs sera à la charge exclusive du propriétaire ou de l'occupant du lot concerné.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située

l'intérieur du lot privatif desservi.

#### 18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

#### 19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, passages, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, la conciergerie.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 20. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires sans distinction aucune, à l'exception des balustrades, garde-corps et du revêtement, étant des éléments de la façade, 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 béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Les garde-corps, balustrades et le revêtement sont parties privatives. Leur entretien et leur renouvellement incombent aux propriétaires ayant la jouissance de la terrasse ou du balcon.

#### 21. Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit

devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse. Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagement, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien ou le renouvellement de la terrasse et l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

La ou les parties non privatives de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

Les personnes ayant la jouissance privative d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci sont parties privatives, devront permettre à tout moment le libre accès à leur terrasse ou balcon dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux. Ces terrasses et balcons seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien, le renouvellement et la réparation de ces escaliers et échelles.

#### 22. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont à usage commun.

#### 23. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

#### 24. Garage

Le "Garage-peinture" est un emplacement pour voiture délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol, auquel il est attribué comme à tous les lots privatifs des quotités dans les parties communes.

Le box est un emplacement pour voiture fermé.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local le garage commun a un caractère de copropriété; seuls les propriétaires des emplacements de garage en supportent la charge (charges communes particulières).

#### 25. Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large :  
ant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que  
'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou  
ventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

#### 26. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un  
élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des  
lots privatifs sont privatifs.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un  
lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie  
le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de  
les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre  
différent.

#### 27. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copro-  
priété.

#### 28. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies  
de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder  
(antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont  
privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privati-  
ves et sur le toit est interdit, sauf si une antenne parabolique  
à laquelle tous les copropriétaires auraient la possibilité de  
se faire raccorder pouvait être installée sur le toit.

### Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeu- ble

Les parties communes appartiennent indivisément aux  
propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la  
copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base. En conséquence,  
elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative  
entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation  
totale ou partielle des parties communes qui en sont l'acces-  
soire inséparable.

La quote part des parties communes ne pourra être aliénée  
ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs  
dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément  
privatif, grevent, de plein droit, la quote part des parties  
communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

### Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage  
exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à

l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet, le carrelage 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 volets, persiennes et garde-corps, le revêtement des terrasses et balcons, les portes palières, les portes intérieures et les portes des dépendances privatives au sous-sol, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur 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, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

**Article 9.- De la jouissance des parties privatives**

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

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 de leur copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres

activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

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

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

#### Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

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

voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façades, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Il est toutefois permis aux propriétaires de remplacer la porte d'entrée de leur lot privatif par une porte blindée, à la condition que l'aspect extérieur de la porte ne soit pas modifié.

**Location** : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

Un même appartement ne peut faire l'objet de locations à des ménages différents simultanément. Tout copropriétaire et occupant contrevenant seront solidairement redevables d'une astreinte de mille francs par jour, envers les copropriétaires du bloc dont fait partie son lot.

Une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

**Caves** : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Les portes des caves doivent obligatoirement être fermées par une serrure ou un cadenas.

**Emplacements de garages** : Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres vertisseurs sonores.

Le syndic prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble. Il apposera à cette fin toutes les plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non propriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le code de la route.

Sur tout le domaine immobilier, une limitation de vitesse à huit kilomètres heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.

Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.

Si un "garage-peinture" est conçu pour deux véhicules à placer l'un derrière l'autre, il ne peut être vendu qu'à un seul et même acquéreur. Ce dernier ne pourra jamais le diviser ni pour le vendre, ni pour l'échanger, ni pour le grever d'un droit réel quelconque.

L'acquéreur d'un garage-peinture a le droit de transformer ce garage-peinture en box, moyennant l'accord des propriétaires des garages-peintures contigus et du syndic. Dans ce cas, le propriétaire concerné devra toujours permettre l'accès à son box pour y faire effectuer les éventuels travaux, remises en état, et caetera, nécessaires aux canalisations et autres.

L'exécution de ces travaux devra être conforme aux exigences des autorités administratives et autres (comme les pompiers, l'urbanisme, ...) Chaque infraction sera exclusivement à charge du copropriétaire concerné.

Les propriétaires et occupants des "garages-peinture" devront toujours veiller à ne pas gêner la circulation et le parage des véhicules. C'est ainsi que l'utilisateur devra garer son véhicule dans l'axe de l'emplacement, sans que celui-ci déborde sur l'emplacement voisin.

Toutefois les portières des véhicules peuvent déborder sur l'emplacement voisin au moment de leur ouverture, mais seulement à cette occasion et cette manoeuvre ne peut causer de dégâts aux véhicules voisins.

L'aire de roulage ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques, le parking y est, entre autres, interdit.

Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une amende de mille francs la première fois, de deux mille francs la seconde

fois, augmentant ainsi de mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

Le syndic a le droit de faire évacuer le véhicule au frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction.

Les indemnités versées sont réunies et feront partie du fonds de réserve.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours de ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où le véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement ou garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application. Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

#### Article 11.- Transformations

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

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus au architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de que les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

### CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HELIPORT II & III ET HELIPORT GARAGES "

lle a son siège dans l'immeuble sis à Bruxelles, avenue de l'Héliport, 28.

### Article 13.- Personnalité juridique - Composition

A partir du premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de droit de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote part dans les parties communes.

### Article 14.- Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra 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 demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont

la remise n'a pu leur être faite.

**Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, 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 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'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

**Article 16.- Objet**

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

**Article 17.- Solidarité divisée 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 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

**Article 18.- 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.

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

**Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires**

**I. Assemblée générale des copropriétaires**

**§ 1. Pouvoirs.**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association de

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, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

## **§ 2. Composition.**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

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 le mandat soit inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être 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, qui 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.

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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

### § 3.- Date et lieu de l'assemblée générale annuelle.

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

L'assemblée générale annuelle se tiendra au plus tard le 15 mars de l'année suivante.

### § 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

élai 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.

#### **§ 5.- Ordre du jour.**

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le titre "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figure au préalable à l'ordre du jour.

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.

#### **§ 6. Constitution de l'assemblée.**

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

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

#### **§ 7.- Délibérations.**

##### **a) Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par cent millième (100.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien ou de renouvellement d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien, de renouvellement et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un

nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

**b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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.

Si ce quorum n'est pas 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.

**c) Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

**d) Considérations pratiques**

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

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 à l'assemblée générale.

**e) Procès-verbaux - Consultation**

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être

consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

#### § 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

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

- ) 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 gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

- ) 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.

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.

#### § 9.- Actions en justice.

##### a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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.

#### **b) Par un occupant**

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

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

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

#### **§ 10. Opposabilité - Information.**

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

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

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

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

Tout 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 contenant l'identité complète du ou des occupants doit 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.

#### **§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.**

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

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

### **II. SYNDIC**

#### **§ 1. Nomination.**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, à la décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

#### **§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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

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

### § 3. Publicité.

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

L'extrait 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. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

### § 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### § 5. Pouvoirs.

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

1° 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 dans les parties communes lui en font la demande,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur et fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° 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 la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard de travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage de

rottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;  
5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre 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 la copropriété, 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'assurance 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.

6° 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;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° 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;

9° 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 ces 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 mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété 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'ensemble immobilier, 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 qu'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, après en avoir référé au conseil de gérance.

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;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### **§ 5. Rémunération.**

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

#### **§ 6. Démission.**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

### **CHAPITRE IV. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNE**

#### **Article 20.- Frais communs**

##### **I. Composition des charges**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires, tant du Bloc Hélicoptère II, que du Bloc Hélicoptère II et du bloc Hélicoptère Garages, en fonction des centmillième qu'ils détiennent, fixés en fonction de la valeur de leur lot c'est à dire :

à concurrence de quarante-cinq mille trois cent quarante-  
trois/centmillièmes pour le bloc Hélicopt II;  
à concurrence de quarante-quatre mille huit cent sept/centmil-  
lièmes pour le bloc Hélicopt III;  
à concurrence de neuf mille huit cent cinquante/centmillièmes  
pour le bloc Hélicopt Garages.

2° charges communes générales qui incombent à tous les copro-  
priétaires du Bloc Hélicopt II et du Bloc Hélicopt III, à  
l'exclusion des propriétaires du bloc Hélicopt Garages, en  
fonction des centmillièmes qu'ils détiennent, fixées en fonction  
de la valeur de leur lot, c'est à dire :

- à concurrence de quarante-cinq mille trois cent quarante-  
trois/centmillièmes pour le bloc Hélicopt II;  
- à concurrence de quarante-quatre mille huit cent sept/centmil-  
lièmes pour le bloc Hélicopt III.

3° charges communes particulières au Bloc Hélicopt II, qui  
incombent aux copropriétaires du bloc Hélicopt II, en fonction  
des quarante-cinq mille trois cent quarante-troisièmes qu'ils  
possèdent dans ce bloc.

4° charges communes particulières au Bloc Hélicopt III, qui  
incombent aux copropriétaires du bloc Hélicopt III, en fonction  
des quarante-quatre mille huit cent septièmes qu'ils possèdent  
dans ce bloc.

5° charges communes particulières au Bloc Hélicopt Garages, qui  
incombent aux copropriétaires du bloc Hélicopt Garages, en  
fonction des neuf mille huit cent cinquantièmes qu'ils possèdent  
dans ce bloc.

6° charges communes particulières à certains propriétaires, en  
fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service  
constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

1° Sont considérées comme charges communes générales à  
l'ensemble, réparties entre les copropriétaires des trois blocs  
comme dit ci-dessus :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties  
communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais divers incombant à l'ensemble des coproprié-  
taires, comme les frais de location de la salle pour l'assemblée  
générale.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes  
générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans  
les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes  
ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes  
des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2° Sont considérées comme charges communes générales aux  
blocs Hélicopt II et Hélicopt III, réparties entre les copro-  
priétaires des deux blocs comme dit ci-dessus :  
les frais d'entretien et de réparation du local de chauffe-

rie, des chaudières et de la cheminée d'évacuation des gaz de chaufferie;

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes des blocs Hélicopt II et Hélicopt III.

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires concernés présents ou représentés.

3° Sont considérées comme charges communes particulières au Bloc Hélicopt II :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt II, notamment du jardin;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt II et non visées ci-avant;

c) les frais de reconstruction du bloc Hélicopt II.

d) Les intérêts débiteurs du compte de provision du bloc Hélicopt II.

e) les frais et honoraires d'huissier, d'avocat ou d'expert agissant pour compte d'Hélicopt II.

f) les primes d'assurances dues par le bloc Hélicopt II et la responsabilité civile des copropriétaires d'Hélicopt II.

g) les frais d'entretien et d'acquisition des containers d'Hélicopt II.

h) les frais de fournitures de bureau et de correspondance d'Hélicopt II.

i) les frais de conciergerie d'Hélicopt II.

j) les frais relatifs à l'entretien et au fonctionnement des ascenseurs du bloc Hélicopt II qui seront supportés par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt II à l'exception des propriétaires des locaux situés au rez-de-chaussée, de telle sorte que ces dépenses sont réparties à concurrence de quarante trois mille cent cinquantièmes entre les propriétaires des étages du bloc Hélicopt II.

Chaque copropriétaire du bloc Hélicopt II contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes du bloc Hélicopt II. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires du bloc Hélicopt II présents ou représentés.

4° Sont considérées comme charges communes particulières au Bloc Hélicopt III :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt III, notamment du jardin;

b) les frais de consommation, réparation et entretien de

installations communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Héliport III et non visées ci-avant;

c) les frais de reconstruction du bloc Héliport III.

d) Les intérêts débiteurs du compte de provision du bloc Héliport III.

e) les frais et honoraires d'huissier, d'avocat ou d'expert gissant pour compte d'Héliport III.

f) les primes d'assurances dues par le bloc Héliport III et la responsabilité civile des copropriétaires d'Héliport III.

g) les frais d'entretien et d'acquisition des containers d'Héliport III.

h) les frais de fournitures de bureau et de correspondance d'Héliport III.

i) les frais de conciergerie d'Héliport III.

j) les frais relatifs à l'entretien et au fonctionnement des ascenseurs du bloc Héliport III qui seront supportés par tous les copropriétaires du bloc Héliport III à l'exception des propriétaires des locaux situés au rez-de-chaussée, de telle sorte que ces dépenses sont réparties à concurrence de quarante-deux mille cinq cent soixante-deuxièmes entre les propriétaires des étages du bloc Héliport III.

Chaque copropriétaire du bloc Héliport III contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes du bloc Héliport III. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires du bloc Héliport III présents ou représentés.

5° Sont considérées comme charges communes particulières au Bloc Héliport Garages :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Héliport Garages, en ce compris l'étanchéité de la toiture, servant de base à l'esplanade;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Héliport Garages et non visées ci-avant.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de la porte de garage du niveau -1 seront néanmoins répartis à concurrence de vingt-cinq pour cent à charge de chaque bloc (Héliport II, Héliport III, Héliport Garages) et vingt-cinq pour cent seront également pris en charge par Héliport I en vertu de la convention du ....

Au sein de chaque bloc, ces frais seront pris en charge par chaque copropriétaire à concurrence de sa quote-part.

c) les frais de reconstruction du bloc Héliport Garages.

d) Les intérêts débiteurs du compte de provision du bloc Héliport Garages.

e) les frais et honoraires d'huissier, d'avocat ou d'expert agissant pour compte d'Héliport Garages.

f) les primes d'assurances dues par le bloc Héliport Garages et la responsabilité civile des copropriétaires d'Héliport Garages.

g) les frais d'entretien et d'acquisition des containers d'Héliport Garages.

h) les frais de fournitures de bureau et de correspondance d'Héliport Garages.

Chaque copropriétaire du bloc Héliport Garages contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes du bloc Héliport Garages. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires du bloc Héliport Garages présents ou représentés.

6° Sont considérées comme charges communes particulières

a) le salaire de l'homme de peine, qui sera supporté :  
- à concurrence d'un tiers par les propriétaires du bloc Héliport II, au prorata des quarante-cinq mille trois cent quarante-troisièmes qu'ils possèdent dans ce bloc.

- à concurrence d'un tiers par les propriétaires du bloc Héliport III, au prorata des quarante-quatre mille huit cent septièmes qu'ils possèdent dans ce bloc;

- et à concurrence d'un tiers par les propriétaires du bloc Héliport Garages, au prorata des neuf mille huit cent cinquantièmes qu'ils possèdent dans ce bloc.

b) les frais de gérance, qui sont répartis par unité privative, savoir :

- cent quarante unités pour le bloc Héliport II;  
- cent trente-neuf unités pour le bloc Héliport III;  
- trois cent nonante-trois unités pour le bloc Héliport Garages

c) les dépenses relatives à l'électricité seront supportées vis-à-vis des fournisseurs par les copropriétaires des bloc Héliport II et Héliport III à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes d'Héliport II et Héliport III. Il en sera de même en ce qui concerne la constitution d'une provision pour cette charge. Toutefois, ces charges seront finalement réparties entre les copropriétaires des bloc Héliport II, d'une part et Héliport III, d'autre part, en fonction de l'indication des compteurs d'électricité installés dans chacun de ces blocs, et, au sein de chaque bloc, à concurrence de la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes dudit bloc.

En outre, le bloc Héliport II facturera vingt-cinq pour cent de la consommation indiquée par le compteur installé pour l'ouvre-porte de l'entrée des garages au bloc Héliport I suivant la convention du ....

Les blocs Hélicopter II et Hélicopter III factureront également au bloc Garages la consommation d'électricité indiquée par les compteurs situés dans le bloc garages.

d) les dépenses relatives à l'eau chaude et froide seront supportées vis-à-vis des fournisseurs par les copropriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes de ces deux blocs. Il en sera de même en ce qui concerne la constitution d'une provision pour cette charge. Toutefois, ces charges seront finalement réparties entre les copropriétaires des blocs Hélicopter II, Hélicopter III et Hélicopter Garages de la manière suivante :

- le bloc des garages supportera la consommation indiquée par le compteur d'eau général situé dans les garages, chaque copropriétaire du bloc garages intervenant à concurrence de sa quote-part.
- le solde sera réparti entre les blocs Hélicopter II et Hélicopter III de la manière suivante :
- chaque copropriétaire interviendra à concurrence de la consommation individuelle indiquée par son compteur;
- le solde final sera réparti entre les copropriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III à concurrence de la quote-part de chacun d'entre eux dans les parties communes des blocs Hélicopter II et III.

e) Les consommations de gaz seront supportées vis-à-vis des fournisseurs par les copropriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes d'Hélicopter II et Hélicopter III. Il en sera de même en ce qui concerne la constitution d'une provision pour cette charge. Toutefois, ces charges seront finalement réparties entre les copropriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III comme suit :

- la chauffe de l'eau sera calculée sur base d'une moyenne de : mètres cubes de gaz par hectolitre d'eau chauffée. Cette consommation sera répartie entre les copropriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III à concurrence de la consommation privée indiquée par les compteurs individuels.
- le solde sera réparti comme suit :
- \* à concurrence de vingt pour cent, par les copropriétaires, d'après leurs quotités dans les parties communes aux blocs Hélicopter II et Hélicopter III, même s'ils ne font pas usage du chauffage.
- \* à concurrence de quatre-vingts pour cent, par les copropriétaires, d'après les indications des compteurs de chaleur placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est en outre précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

f) les frais de relevé des compteurs seront répartis entre les copropriétaires des deux blocs HELIPORT II et HELIPORT III en fonction du nombre de compteurs situés dans chaque lot.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

## II. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation de choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Tels sont les frais d'achat, d'entretien et de réparation du matériel et mobilier commun, des ustensiles et fourniture nécessaires au bon entretien de l'immeuble, qui sont réputées charges communes générales, à moins qu'ils ne constituent une charge générale particulière en vertu des statuts.

### Article 21.- Consommations individuelles

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

### Article 22.- Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

### Article 23.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de chaque bloc (Héliport II, Héliport III et Héliport Garages) (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, sont réparties suivant les quotes-parts de copropriété afférents à chaque lot de ce bloc pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

### Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

### Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées au profit des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Les recettes suivantes sont néanmoins des recettes communes articulées affectées uniquement aux copropriétaires du bloc Hélicopt II, Hélicopt III et Hélicopt Garages) dont ellesmanent :

- a) les intérêts créditeurs des comptes de provision propres à chaque bloc (Hélicopt II, Hélicopt III et Hélicopt Garages).
- b) les indemnités dues par un copropriétaire en cas de déménagement ou emménagement (article 57),
- c) les intérêts conventionnels, pénalités et frais prévus aux articles 10, 47 B, 48 et 54.

**Article 26.- Modification de la répartition des charges.**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

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

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

**Article 27.- Cession d'un lot.**

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

- 1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic 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, décidées 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 de celui-ci.

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.

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 et dans le fonds de provision du bloc (Hélicopter II, Hélicopter III et Hélicopter Garages) dont son lot fait partie, correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes, après décompte 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 communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports et fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

On entend par "**fonds de provision**", la somme des apports et fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses et charges communes particulières à chacun des blocs Hélicopter II, Hélicopter III et Hélicopter Garages ou aux blocs Hélicopter II et III ensemble. Un fonds de provision sera donc constitué pour chacune de ces entités.

Les créances nées après la date de la transmission suite

ne 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 toutes conventions contraires 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, représentée 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 premier 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 le copropriétaire vendeur.

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 30 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

## **CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS**

### **Article 28.- Généralités**

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

### **Article 29.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

### **Article 30.- 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.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

**Article 31.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à 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 32.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, 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.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées 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 exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant la Région de Bruxelles-Capitale, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

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

A défaut d'avoir convenu pareille mesure, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le syndic à forcer s'il échet, l'accès à son lot privatif, aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le syndic se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

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

a durée.

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

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 donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement 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 ou autres seront nettement délimités par lui.

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES

##### - RECONSTRUCTION

##### Article 33.- Généralités.

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits, par bloc, par le syndic, qui devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale des copropriétaires concernés ou par le Conseil de gérance du bloc, 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 concernés statuant à la majorité absolue des voix.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à 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 d'un bloc (Héliport II, Héliport III et Héliport Garages), tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires dudit bloc au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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 pour le bloc qui le concerne.

#### Article 34.- Types d'assurances

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

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

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

##### **2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur**

##### **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 l'

syndic si l'assemblée générale des copropriétaires concernés le décide à la majorité absolue des voix.

**Article 35.- Biens et capitaux à assurer**

Les assurances des biens couvrent chaque bloc de l'immeuble de la copropriété, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elles peuvent être étendues, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à la copropriété.

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

**Article 36.- 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.

**Article 37.- Primes et surprimes**

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

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire, ou du chef du personnel qu'il emploie, ou du chef du locataire ou occupant de ce 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.

**Article 38.- 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."

#### Article 39.- Franchises

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

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune particulière à chaque bloc, 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.

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

#### Article 40.- Sinistres - Procédures et indemnités

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 qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas 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 des voix 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 des copropriétaires concernés décidait 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.

## **TITRE II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Article 41.- Portée - Modifications**

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

### **SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC**

#### **Article 42.- Conseil de gérance**

Dans chaque bloc (Héliport II, Héliport III et Héliport Garages) est élu un conseil de gérance.

Chaque conseil de gérance est composé de trois membres au moins et de cinq membres au plus.

Chaque conseil de gérance peut élire en son sein un président.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés

ux présents statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si ... au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président, s'il y en a un, est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Les membres du conseil de gérance qui seraient en retard de paiement des provisions de charges communes de plus de trente jours seront considérés comme démissionnaires.

Aucun membre du conseil de gérance ne pourra avoir un lien de parenté ou d'alliance jusqu'au quatrième degré avec une personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charges communes générales.

Un conseil général de gérance, composé des membres des trois conseils de gérance, se réunira au moins une fois l'an pour délibérer sur les points intéressant l'ensemble de la copropriété.

#### Article 43.- Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions, savoir : le président du conseil de gérance du bloc Hélicopt II les années paires; celui du bloc Hélicopt III les années impaires; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf

décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

#### Article 44.- Attribution du syndic

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 des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

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 (éclairage - chauffage - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

#### Article 45.- Mandat du syndic

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 de l'immeuble.

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

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

#### Article 46.- Comptabilité

##### A. Provision pour charges communes

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.

ans 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 et des fonds de provision pour la gestion de l'immeuble.

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 réserve.

#### **B. Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours calendrier de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité égale à quinze pour cent des sommes dues, outre un intérêt de retard calculé au taux mensuel de un pour cent, sans préjudice à l'exigibilité de tout dommage.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de provision pour la gestion du bloc concerné.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cinq mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont

reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de .... mil neuf cent nonante-....., soit .... points (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

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

$$\frac{\text{indemnité de base fois index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

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

### C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

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

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

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

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

### D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

## SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

### Article 47.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien de chaque immeuble est en principe chargé du nettoyage des parties communes de chaque immeuble (hall d'entrée, couloirs, etc.).

Les vides poubelles seront condamnés dès que le traitement sélectif des ordures ménagères sera obligatoire dans l'immeuble. Une pénalité de mille francs belges par infraction constatée sera due par tout contrevenant, à l'ensemble des copropriétaires du bloc dans lequel l'infraction a été commise. Cette même pénalité sera due pour tout dépôt d'ordures dans des lieux non affectés à cet effet.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### Article 48.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme prévu au titre "répartition des charges communes".

L'assemblée générale pourra à tout moment décider aux trois quarts des voix, de scinder les charges d'entretien du jardin

par bloc, et d'engager à cet effet une personne différente pour chaque bloc.

#### Article 49.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Seules les plaquettes d'identification agréées par le syndic pourront être apposées sur les sonnettes, boîtes aux lettres et portes.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur, ni rien qui puisse changer en quelque que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire.

Les tentes solaires devront obligatoirement être de teinte orange et fixées dans le mur de façade, à l'exclusion du ciel et de la terrasse.

Tout affichage, exception faite de la location et de la vente, est interdit, aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la détermination d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

Sont admis aux rembardes des balcons des bacs à fleurs pour autant que ces bacs soient placés du côté intérieur du balcon.

Sont admis sur les balcons des bacs avec plantation d'arbustes pour autant que l'espace occupé soit au maximum le quarante pour cent de la longueur du balcon et que les branches et les feuilles de ces plantations ne dépassent pas l'espace compris entre la rembarde du balcon, le dessus et les faces latérales du balcon relatif à l'appartement concerné.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre au

enêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-  
-anger, linge et autres objets quelconques.

### SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

#### Article 50.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.  
2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

#### Article 51.- Consommation du gaz dans les cuisines

La consommation du gaz dans les cuisines fait actuellement l'objet d'un forfait mensuel de deux cents francs par mois.

#### Article 52.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

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

Par mesure de sécurité, l'accès au raccordement gaz-cuisine nécessite qu'un contrôle préalable du raccordement de l'appartement soit effectué par un homme de métier désigné par le propriétaire ou l'occupant, avec l'approbation du syndic. Les frais de cette vérification seront à charge du propriétaire du

lot concerné.

Il est strictement interdit de brancher des hottes ou tout système de ventilation ou aération dans les regards communs de tuyauteries. Les portes coupe-feu doivent impérativement rester fermées et ne peuvent en aucun cas être laissées ouvertes par des cale-portes.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chat et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale des propriétaires concernés.

Les chiens seront tenus en laisse dans les parties communes de l'immeuble.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toute contravention qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

#### SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DE LOCAUX

## Article 53.- Mode d'occupation

### a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et n'en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Les escaliers de secours ne pourront en aucun cas être utilisés à des fins privées (logement, séjour, ...), sous peine d'une amende de dix mille francs par infraction constatée, à la charge du copropriétaire ou occupant contrevenant.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et appareils de reproduction musicale est autorisé. Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, et caetera ... et leurs amplificateurs au mur; ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils le louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 51, à propos de la présence d'animaux.

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.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les propriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation au décompte des frais de chauffage sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage le propriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce

dernier possède dans les parties communes.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses qui est interdite dans l'immeuble doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

Un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien de commerce de gros que de détail, en ce compris les salons de coiffure, boulangeries, boucheries, épiceries, snacks, librairies, bibliothèques, etcaetera, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banques, bureaux de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou établissements parastataux. Les activités commerciales suivantes sont toutefois interdites : wasserettes, garages, location de matériaux lourds, cafés, restaurants, cabarets, dancings, supermarchés et autres activités similaires. Une telle activité pourra toutefois exceptionnellement être autorisée cas par cas, par l'assemblée générale du bloc concerné, statuant à une majorité des trois quarts des voix. Tout commerce ou bureau ne pourra en tout état de cause ouvrir ses portes que les jours ouvrables, jusqu'à vingt heures. Seule l'assemblée générale du bloc concerné, statuant aux trois quarts des voix, pourra déroger à cet horaire, au cas par cas.

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux, afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif, que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées auxdits lots privés.

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitation, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble et les restrictions

asmentionnées.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou aux fenêtres.

Les installations de parlophonie et de videoparlophonie ne pourront être installées dans chaque bloc qu'en accord avec le conseil de gérance et le syndic, suivant les possibilités techniques, afin de ne pas nuire aux autres occupants.

Toute nouvelle technologie de communication ne pourra être utilisée que pour autant qu'il n'en résulte aucune nuisance pour les autres occupants, et les frais découlant de la recherche des infractions seront mis à charge des contrevenants.

Seuls le syndic et les membres des conseils de gérance seront autorisés à visionner les enregistrements des caméras vidéo de surveillance placées dans les communs, et de transmettre ces enregistrements des autorités de police.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs destinés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple : magasins, bureau, ...) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres, l'isolation)

#### b) Transmission des obligations.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires du bloc concerné.

#### c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Le propriétaire sera tenu de justifier au syndic de l'existence d'une assurance suffisante dans le chef du locataire.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les

modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### Article 54.- Publicité

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

Cependant, à titre d'exception, une publicité lumineuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée, dont le modèle devra être approuvé par le syndic et par le conseil de gestion concerné.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ou la luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de manière manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation au syndic.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concerné disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-haussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et les panneaux latéraux.

Dans ce cas, le syndic se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

#### Article 55.- Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### Article 56.- Emménagements et déménagements

Les emménagements, les déménagements et tout changement d'occupant requérant les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic ou d'un membre du conseil de gestion du bloc concerné (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix. L'indemnité est versée au fonds de provision du bloc concerné.

L'utilisation de l'échelle télescopique est prohibée pour les déménagements et emménagements vu la friabilité du sol. Seuls le grand ascenseur et les escaliers de secours de chaque bloc peuvent être utilisés pour les objets lourds.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports et versée au fonds de provision du bloc concerné.

#### Article 57.- Caves et emplacements de garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

#### Article 58.- Divers

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

#### SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE

##### Article 59.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur

particulier enregistrant la quantité d'eau chaude et froide consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III, à l'exclusion des propriétaires du bloc Hélicopter Garages, conformément à l'article 20.

#### Article 60.- Electricité

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

Les frais de ces consommations seront réparties conformément à l'article 20.

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

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

#### SECTION VI.- ASCENSEURS

##### Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur

Les ascenseurs desservant les blocs seront considérés comme parties communes.

Pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes de voix.

L'utilisation de l'ascenseur est interdite à tout enfant de moins de douze ans non accompagné par un adulte.

#### SECTION VII. DIFFERENDS

##### Article 62.- Règlement des différends

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance du bloc concerné et s'il y a besoin en est devant l'assemblée générale des copropriétaires.

concernés, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### Article 63.- Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultent.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### Article 64.- Renvoi au Code civil

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

#### Article 65.- Table des matières

## TITRE I. Règlement de copropriété

### CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

- Article 1.- Définition et portée
- Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur
- Article 3.- Statuts de l'immeuble

### CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

- Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes  
privatives
- Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété
- Article 6.- Parties communes
- Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble
- Article 8.- Définition des parties privatives
- Article 9.- De la jouissance des parties privatives
- Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives
- Article 11.- Transformations

### CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Article 12.- Dénomination - Siège
- Article 13.- Personnalité juridique - Composition
- Article 14.- Dissolution - Liquidation
- Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires
- Article 16.- Objet
- Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires
- Article 18.- Actions en justice
- Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

### CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

- Article 20.- Frais communs
- Article 21.- Consommations individuelles
- Article 22.- Impôts
- Article 23.- Responsabilité civile
- Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
- Article 25.- Recettes au profit des parties communes
- Article 26.- Modification de la répartition des charges.
- Article 27.- Cession d'un lot

### CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

- Article 28.- Généralités
- Article 29.- Genre de réparations et travaux
- Article 30.- Réparations urgentes
- Article 31.- Réparations ou travaux non urgents
- Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

### CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCE - RECONSTRUCTION

- Article 33.- Généralités
- Article 34.- Types d'assurances
- Article 35.- Biens et capitaux à assurer
- Article 36.- Assurances complémentaires

- Article 37.- Primes et surprimes
- Article 38.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
- Article 39.- Franchises
- Article 40.- Sinistres - Procédures et indemnités
- TITRE II. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
- Article 41.- Portée - Modifications
- SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC
- Article 42.- Conseil de gérance
- Article 43.- Nomination du syndic
- Article 44.- Attribution du syndic
- Article 45.- Mandat du syndic
- Article 46.- Comptabilité
- SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS
- Article 47.- Nettoyage
- Article 48.- Jardins
- Article 49.- Entretien et aspect
- SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.
- Article 50.- Service des eaux
- Article 51.- Consommation du gaz dans les cuisines
- Article 52.- Aspect - Tranquillité
- SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES  
LOCAUX
- Article 53.- Mode d'occupation
- Article 54.- Publicité
- Article 55.- Interdictions
- Article 56.- Emménagements et déménagements
- Article 57.- Caves et emplacements de garages
- Article 58.- Divers
- SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE
- Article 59.- Eau
- Article 60.- Electricité
- SECTION VI.- ASCENSEURS
- Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur
- SECTION VII. DIFFERENDS
- Article 62.- Règlement des différends
- Article 63.- Conservation et diffusion des documents
- Article 64.- Renvoi au Code civil
- Article 65.- Table des matières

#### DISPOSITIONS FINALES

##### Transcription hypothécaire

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

##### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant dans le bien susdécrit.

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

**DONT ACTE.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, qualitate qua, a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré rôle(s) renvoi(s) au bureau de l'enregistre-  
ment de Saint-Josse-ten-Noode, le -1998, volume ,  
folio , case .

Reçu :

(suit l'annexe)

francs. Le Receveur ai (signé)

