

Christian HUYLEBROUCK  
Notaire



SOCIÉTÉ CIVILE SOUS FORME DE  
SPRL

boulevard du Régent, 24 bte 8  
1000 BRUXELLES  
RPM 0474.601.105

N° ..... acte du 3 mai 2007

ACTE DE BASE ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DE LA RÉSIDENCE  
" RELAIS "

36216

L'AN DEUX MILLE CINQ.

Le neuf novembre

Par devant Nous, Maître Christian HUYLEBROUCK, Notaire de résidence à Bruxelles,  
à l'intervention de Maître Lucie BROUEZ, Notaire de résidence à Colfontaine.  
A Bruxelles, en l'Étude.

ONT COMPARU :

1. Monsieur **DOPPEE** Jean Pierre, né à Ixelles le seize mai mil neuf cent vingt-trois, inscrit au Registre national sous le numéro 230516.275.54, veuf de Madame **DEGREEF** Marie Henriette,  
Demeurant et domicilié à 1050 Ixelles, rue du Relais, 63.  
Déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale.
2. Madame **DOPPEE** Monique Louise Marie, née à Uccle le six juin mil neuf cent quarante-huit, inscrite au Registre national sous le numéro 480606.330.55; épouse de Monsieur **RANDOUR** Paul Ursmar Gaston,  
Demeurant et domiciliée à 7390 Quaregnon, rue de la Poudrière, 76.  
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Serge Collon-Windelinckx, à Etterbeek, le vingt-quatre juillet mil neuf cent septante-deux, non modifié à ce jour ainsi que déclaré.
3. Madame **DOPPEE** Michèle Marie-Louise, née à Uccle le quatorze janvier mil neuf cent cinquante, inscrite au Registre national sous le numéro 500114.36083, épouse de Monsieur **GRAULICH** Michel Robert Gérard Marie,  
Demeurant et domicilié à 1030 Schaerbeek, rue Général Gratry, 23.  
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Serge Collon-Windelinckx à Etterbeek, le neuf juillet mil neuf cent septante-six, non modifié à ce jour ainsi que déclaré.

Ci-après dénommés "LES COMPARANTS" dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité.

LESQUELS, PREALABLEMENT A L'ETABLISSEMENT DES STATUTS OBJET DU PRESENT ACTE,  
NOUS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

EXPOSÉ PREALABLE

Les comparants sont propriétaires du bien décrit ci-dessous :

**DESCRIPTION DU BIEN :**  
**COMMUNE D'IXELLES / sixième division :**

Un immeuble de commerce et de rapport à quatre étages, sis RUE DU RELAIS, 63-63A, avec garage accessible par la chaussée de Boondaël, ayant selon titre une superficie de cinq ares septante-six centiares septante et un dixmilliares, cadastré section D numéro 15/F/2 pour une contenance de six ares.

**Revenu cadastral : dix mille cinq cent huit euros (10.508,00 €).**

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Les consorts DOPPEE déclarent être propriétaires du bien prédécrit comme suit :  
Originellement le bien prédécrit appartenait à Madame VANDORSELAER Louise Philippine, épouse de Monsieur DEGREEF Louis François pour se l'être vu adjugé aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive dressé par le Notaire Robert DE LEENER, ayant résidé à Saint-Gilles, et le Notaire Roland DE VALKENEER, à Bruxelles, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante et un, transcrit.  
Madame VANDORSELAER Louise est décédée le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-huit, et sa succession fut échue à son époux survivant Monsieur DEGREEF Louis à concurrence d'une moitié en usufruit et à sa fille Madame DEGREEF Marie Henriette à concurrence d'une moitié en nue-propriété et une moitié en pleine propriété.  
Monsieur DEGREEF Louis Jean est décédé le seize mars mil neuf cent quatre-vingt-trois, et son usufruit s'est éteint. De sorte que Madame DEGREEF Marie Henriette est devenue seule pleine propriétaire du bien.  
Madame DEGREEF Marie Henriette est décédée à Bruxelles le trente et un octobre deux mille quatre et sa succession fut échue à son époux survivant Monsieur DOPPEE Jean Pierre pour l'usufruit et à ses deux filles Mesdames DOPPEE Monique et Michèle, prénommées, chacune pour une moitié en nue-propriété.

Les futurs acquéreurs des parties privatives devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront exiger d'autre titre qu'une expédition des présentes.

**CONDITIONS SPECIALES :**

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance il n'existe pas de servitudes concernant le bien prédécrit, sauf ce qui est dit ci-dessous, que personnellement ils n'en ont concédé aucune mais qu'ils déclinent toute responsabilité concernant celles qui auraient pu être concédées par les propriétaires antérieurs.

Aux termes de l'acte prévaut reçu par le Notaire DE LEENER, ayant résidé à Saint-Gilles, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante et un, il est textuellement stipulé ce qui suit :

*" Les acquéreurs de l'un ou l'autre ou des deux immeubles devront se conformer s'il y a lieu, aux dispositions de l'arrêté du Régent en date du deux décembre mil neuf cent quarante-six et spécialement celle de l'article 18 dudit arrêté prévoyant que toute construction pour être autorisée devra non seulement cadrer avec les dispositions du règlement général de bâtisse, mais également avec les conditions urbanistiques des plans particuliers d'aménagement établis ou à établir. Toute autorisation de bâtir ou de transformation qui pourrait être introduite ultérieurement sera soumise aux prescriptions suivantes:*

*Zoning: Résidentiel avec commerces de détail admissibles au rez-de-chaussée :*

*Bâtiment à rue plus annexes : hauteur de façade à rue, maximum treize mètres, soit trois étages sur rez-de-chaussée avec toiture plate-forme, minimum : dix mètres soit deux étages sur rez-de-chaussée, avec comble à deux versants*

*Profondeur maximum d'implantation : rez-de-chaussée: quatorze mètres; étages: quatorze mètres.*

*Bâtiment arrière : admissibles à vingt-cinq mètres du front de bâtisse pour :*

*a) boxes de garage : deux mètres septante centimètres de hauteur avec toiture plate-forme.*

*b) dépôt commercial de trois mètres cinquante centimètres de hauteur hors tout.*

*En aucun cas, ce bâtiment arrière ne pourra être utilisé pour la résidence, pour l'exploitation d'ateliers d'industries, de dépôt commercial de matériel ou de matières produisant du bruit, des odeurs, des vibrations ou des poussières.*

*Ces prescriptions urbanistiques sont imposées par le plan particulier d'aménagement des première et deuxième zones du quartier de Boendael, approuvé par arrêté royal du cinq septembre mil neuf cent soixante ".*

Les comparants déclarent également qu'il existe un plan relatif au bien objet des présentes, dressé par Messieurs Jean DE SADELEER et Georges STOCKEM, architectes et géomètre-expert immobilier, de Forest et Uccle, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, demeurés annexés au procès-verbal d'adjudication dont question ci-dessus.

A la première demande du propriétaire de l'immeuble sis chaussée de Boendael 576 la clôture entre le bien objet des présentes et le bien ci-dessus chaussée de Boendael, sera établie à frais communs.

Les futurs acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants concernant les dites stipulations pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### **STATUTS DE L'IMMEUBLE :**

En vue d'opérations juridiques diverses, les comparants déclarent vouloir procéder à la division de l'immeuble, à cet effet ils requièrent le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble dont ils sont propriétaires, afin de mettre cet immeuble et le terrain sur lequel il est érigé, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Le présent acte crée les statuts du bien. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

#### **CHIFFRE EXPOSITIF**

Les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété de l'immeuble prédécrit.

**CHAPITRE A : DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE.**

L'immeuble prédécrit comprend :

- **AUX SOUS-SOLS :**                   - sept caves
- **AU REZ-DE-CHAUSSEE :**       - un local commercial
- un appartement
- un garage
- **AU PREMIER ETAGE :**         - un appartement côté droit
- un appartement côté gauche
- **AU DEUXIEME ETAGE :**       - un appartement côté droit
- un appartement côté gauche
- **AU TROISIEME ETAGE :**      - un appartement côté droit
- un appartement côté gauche
- **AU QUATRIEME ETAGE :**     - un appartement côté droit
- un appartement côté gauche

Les comparants déclarent vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisée sur base des plans dont question ci-dessous :

- d'une part, en **PARTIES PRIVATIVES** qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire;
- d'autre part, en **PARTIES COMMUNES** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **MILLE** millièmes (1.000 / 1.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Les comparants déclarent vouloir que chacun des lots privatifs avec ses accessoires soient susceptibles d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

**CHAPITRE B : ANNEXES AUX STATUTS.**

Les comparants désirant procéder à la division de cet immeuble, ils nous remettent à cet effet, qui demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante.

**Plan 1 :** sous-sol avec répartition des caves.

### **Plan 2 : descriptif complet**

Les données de ces plans ne sont cependant qu'indicatives. Par le seul fait de leur acquisition les acquéreurs futurs de parties privatives et de leur quote-part dans les parties communes de l'immeuble seront censés avoir examiné l'immeuble dans tous ses détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre les comparants du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et au dits plans.

### **CHAPITRE C : DESCRIPTION DU BIEN : ANALYSE ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.**

- La description des parties communes et des parties privatives est basée sur les plans ci-annexés en se positionnant face à la façade principale de l'immeuble, depuis la rue du Relais.
- L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été effectuée en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte, entre autres critères, des surfaces brutes et privatives, et de l'importance des locaux privatifs. Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

#### **1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :**

#### **PARTIES COMMUNES :**

- cage d'escalier et escalier, dégagements pour compteurs, couloir, local chaufferie, local citernes..

#### **PARTIES PRIVATIVES :**

- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 1 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
CINQ millièmes ( 5 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 2 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
CINQ millièmes ( 5 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 3 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
CINQ millièmes ( 5 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 4 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
CINQ millièmes ( 5 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 5 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
QUATRE millièmes ( 4 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 6 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
HUIT millièmes ( 8 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LA CAVE SISE DANS LES SOUS-SOLS, NUMEROTEE " 7 ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
La cave proprement dite avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
HUIT millièmes ( 8 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

## 2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

### PARTIES COMMUNES :

- hall d'entrée, couloir, cage d'escalier et escalier, l'ascenseur, le jardin. Le jardin est une partie commune dont la jouissance exclusive et privative est réservée au propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée arrière.

### PARTIES PRIVATIVES :

- **L'APPARTEMENT SIS AU REZ-DE-CHAUSSEE ARRIERE DENOMME " AR ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*  
hall d'entrée, water-closet, vestiaire, dégagement, chambre 1, chambre 2 avec salle de bain et water-closet, salon - salle à manger, patio, cuisine, buanderie, terrasse.
  - *en jouissance exclusive et privative :* le jardin à charge d'entretien.
  - *en copropriété et indivision forcée :*  
QUATRE-VINGT-SIX millièmes ( 86 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LE REZ COMMERCIAL DENOMME " COMMERCE ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive :*
    - ➔ **au niveau du rez-de-chaussée :** le local commercial proprement dit avec un escalier menant vers les caves privatives et un escalier menant vers l'entresol.
    - ➔ **au niveau du sous-sol :** une cave privative.
    - ➔ **au niveau de l'entresol :** un espace commercial, water-closet, un local réserve.

- *en copropriété et indivision forcée* :  
CENT TRENTE-QUATRE millièmes ( 134 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **LE GARAGE SIS CHAUSSEE DE BOONDAEL, 576, comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive* :  
Le garage proprement dit avec sa porte.
  - *en copropriété et indivision forcée* :  
QUINZE millièmes ( 15 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

**3° AU NIVEAU DE L'ENTRESOL :**

**PARTIES COMMUNES :**

- cage d'escalier et escalier, l'ascenseur.

**4° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :**

**PARTIES COMMUNES :**

- cage d'escalier et escalier, l'ascenseur.

**PARTIES PRIVATIVES :**

- **L'APPARTEMENT DU PREMIER ETAGE COTE GAUCHE DENOMME " 1G ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive* :  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, petite terrasse, cuisine, salle à manger, salon.
  - *en copropriété et indivision forcée* :  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.
- **L'APPARTEMENT DU PREMIER ETAGE COTE DROIT DENOMME " 1D ", comprenant :**
  - *en propriété privative et exclusive* :  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, petite terrasse, cuisine, salle à manger, salon.
  - *en copropriété et indivision forcée* :  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

**5° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :**

**PARTIES COMMUNES :**

- cage d'escalier et escalier, l'ascenseur.

**PARTIES PRIVATIVES :**

- **L'APPARTEMENT DU DEUXIEME ETAGE COTE GAUCHE DENOMME " 2G ",**

**comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, deux terrasses, cuisine, salle à manger, salon.
- *en copropriété et indivision forcée :*  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

- **L'APPARTEMENT DU DEUXIEME ETAGE COTE DROIT DENOMME " 2D ",  
comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, deux terrasses, cuisine, salle à manger, salon.
- *en copropriété et indivision forcée :*  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

**6° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :**

**PARTIES COMMUNES :**

- cage d'escalier et escalier, l'ascenseur.

**PARTIES PRIVATIVES :**

- **L'APPARTEMENT DU TROISIEME ETAGE COTE GAUCHE DENOMME " 3G ",  
comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, deux terrasses, cuisine, salle à manger, salon.
- *en copropriété et indivision forcée :*  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

- **L'APPARTEMENT DU TROISIEME ETAGE COTE DROIT DENOMME " 3D ",  
comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, deux terrasses, cuisine, salle à manger, salon.
- *en copropriété et indivision forcée :*  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

**7° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :**

**PARTIES COMMUNES :**

- cage d'escalier et escalier, l'ascenseur, escalier menant au toit.

**PARTIES PRIVATIVES :**

- **L'APPARTEMENT DU QUATRIEME ETAGE COTE GAUCHE DENOMME " 4G ",  
comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, water-closet, salle de bain, une chambre, dégagement, petite terrasse, cuisine, salle à manger, salon.

- *en copropriété et indivision forcée* :  
QUATRE-VINGT-HUIT millièmes ( 88 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

*Les propriétaires de l'appartement du quatrième étage gauche ont le droit d'aménager le toit en terrasse et pourront poser à leurs frais et dans les règles de l'art tout revêtement et balustrades. Ils devront au préalable obtenir toutes les autorisations des administrations compétentes pour ces travaux et avoir les assurances techniques que le toit peut supporter les aménagements.*

*En cas d'aménagement du toit en terrasse, les propriétaires de l'appartement du quatrième étage gauche en auront l'usage et la jouissance exclusive à charge pour eux de supporter tous les frais d'entretien de la terrasse et toutes les réparations au toit et à sa structure*

*A titre de servitude ils devront tolérer l'accès à la terrasse pour l'entretien ou la réparation de l'immeuble et de la machinerie de l'ascenseur .*

*Il est interdit d'y placer une antenne de quelque nature que ce soit, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.*

- **L'APPARTEMENT DU QUATRIEME ETAGE COTE DROIT DENOMME " 4D ", comprenant :**

- *en propriété privative et exclusive* :  
hall d'entrée, water-closet, salle de bain, chambre, dégagement, petite terrasse, cuisine, salle à manger, salon.
- *en copropriété et indivision forcée* :  
NONANTE ET UN millièmes ( 91 / 1.000<sup>èmes</sup>) des parties communes dont le terrain.

<b>RÉCAPITULATION DU TABLEAU DES MILLIÈMES DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES :</b>
---

Cave "1"	5 /1.000
Cave "2"	5 /1.000
Cave "3"	5 /1.000
Cave "4"	5 /1.000
Cave "5"	4 /1.000
Cave "6"	8 /1.000
Cave "7"	8 /1.000
garage	15 /1.000
appartement AR	86 /1.000
commerce	134 /1.000
appartement "1G"	91 /1.000
appartement "1D"	91 /1.000
appartement "2G"	91 /1.000
appartement "2D"	91 /1.000
appartement "3G"	91 /1.000
appartement "3D"	91 /1.000

appartement "4G"	88 /1.000
appartement "4D"	91 /1.000

**Total : MILLE millièmes : 1.000/1.000**

**CHAPITRE D : SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.**

**a) GENERALITES :**

La construction de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constitue une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

**b) STIPULATIONS PARTICULIERES :**

**1. Caves :**

Le propriétaire d'une cave doit nécessairement être propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

**2. Local réserve à l'entresol :**

Le local réserve à l'entresol est accessible par la cage d'escalier commune. Actuellement l'accès de l'ascenseur au niveau de l'entresol est condamné. Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial est autorisé à fermer cet accès et en créer un nouveau depuis l'intérieur de son lot. A cette fin, il pourra réaliser et entreprendre tous travaux nécessaires, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sans aucune garantie ni recours contre les comparants, à ses frais exclusifs, dans le respect des prescriptions urbanistiques et dans les règles de l'art.

**3. Jardin :**

Le propriétaire de l'appartement au rez-de-chaussée arrière "AR" pourra faire couvrir le jardin et le transformer en garage, en bureau, en commerce ou en habitation, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, mais sans aucune garantie ni recours contre les comparants, à ses frais exclusifs, dans le respect des prescriptions urbanistiques et dans les règles de l'art.

**4. Toit :**

Le toit fait partie des parties communes de l'immeuble. La toiture n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent ou qui y sont accessibles ou pour évacuer l'immeuble en cas de force majeure.

*Les propriétaires de l'appartement du quatrième étage gauche ont le droit d'aménager le toit en terrasse et pourront poser à leurs frais et dans les règles de l'art tout revêtement et balustrades. Ils devront au préalable obtenir toutes les autorisations des administrations compétentes pour ces travaux et avoir les assurances techniques que le toit peut supporter les aménagements.*

*En cas d'aménagement du toit en terrasse, les propriétaires de l'appartement du quatrième étage gauche en auront l'usage et la jouissance exclusive à charge pour eux de supporter tous les frais d'entretien de la terrasse et toutes les réparations au toit et à sa structure*

*A titre de servitude ils devront tolérer l'accès à la terrasse pour l'entretien ou la réparation de l'immeuble et de la machinerie de l'ascenseur .*

*Il est interdit d'y placer une antenne de quelque nature que ce soit, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.*

**5. Accès aux parties privatives :**

Il est en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par le présent acte de base et grevant les parties communes et privatives du complexe totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est ainsi spécialement en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, et caetera; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

## TITRE II - RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

### **CHAPITRE A : EXPOSE GENERAL :**

#### **ARTICLE 1 : DEFINITION ET PORTEE :**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les 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 aux statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1<sup>er</sup> du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

**ARTICLE 2 : DEFINITION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :**

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 règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ce règlement et ses modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

**ARTICLE 3 : STATUTS DE L'IMMEUBLE :**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige 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 B : STATUT DE L'IMMEUBLE :**

**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 à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées de manière générale "lot privatif".

**ARTICLE 5 : MODE DE CALCUL DE LA QUOTE-PART DE COPROPRIETE :**

Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de quotités dans les parties communes comme indiqué ci-dessus.

Les dites quotités ainsi possédées par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes.

Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de copropriété ou de gérance.

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au Titre I Chapitre C ci-avant.

Les parties communes sont divisées en MILLE millièmes (1.000/1.000<sup>èmes</sup>), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) et de la superficie de

chaque lot privatif.

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 locaux, 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 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 millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. Les frais incombent à la partie requérante.

L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose cependant 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 : SITUATION JURIDIQUE ET DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE :**

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées. L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs sont communes.

#### **DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES :**

##### **1) Principe :**

Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers privatifs, ou de certains d'entre eux.

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

##### **2) Description :**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-dessus 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.

**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.

**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 local 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 des locaux privatifs, sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

**7. 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.

**8. Plafonds et planchers - Gros œuvre :**

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

**9. 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.

**10. 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 des locaux privatifs qu'ils desservent exclusivement.

**11. Toit :**

Le toit est un élément commun au premier chef. 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.

**12. 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 portes-fenêtres.

**13. Escaliers :**

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granit ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire 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. Il l'est dans toutes ses sections.

**14. Portes palières :**

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

**15. Canalisations - Raccordements généraux :**

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements 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.

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

**16. Électricité :**

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, locaux destinés aux compteurs, des communs en général est déclaré partie commune.

**17. Locaux à usage commun :**

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et cooccupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

**18. Ascenseurs :**

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

L'ascenseur est un élément commun.

**19. 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.

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.

**20. Puits et fosses d'aisance :**

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

**21. 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 le toit est interdit.

**ARTICLE 7 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :**

**1) Principe :**

Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'immeuble qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire.

A chaque partie privative sont affectées, à titre d'accessoires, des millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

**2) Description :**

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 ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, 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 local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un 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, et caetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6 - 2) des statuts.

**Fenêtres :**

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

Les copropriétaires sont autorisés à procéder au remplacement ou aux réparations de leurs châssis, fenêtres et portes-fenêtres, sans autorisation de la copropriété, à condition que les copropriétaires choisissent des châssis, fenêtres et portes-fenêtres selon les prescriptions suivantes : le respect du dessin des châssis existants et en utilisant la même couleur que ceux existants.

Ces travaux seront effectués dans les règles de l'art, le respect des prescriptions urbanistiques, et aux frais exclusifs de celui qui les commandera.

**ARTICLE 8 : 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 leurs 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.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, 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 (notamment les murs et cloisons séparant les lots privatifs), sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues aux articles 9 et 10 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires 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.

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 9 : 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 locaux 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 en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, fenêtres, garde-corps, volets et toutes les parties visibles de la voie publique ou en façades latérales et postérieures et cela même en ce qui concerne la peinture.

**a) Eléments privatifs intéressant la copropriété :**

Sauf accord des copropriétaires de l'immeuble suivant décision des copropriétaires à prendre à la majorité simple des voix, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, volets et persiennes et vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots privatifs par les corridors et paliers communs.

Les fenêtres en façade ne peuvent être obturées que par des stores, volets ou persiennes du type admis par l'assemblée générale. Les éléments extérieurs ne pourront être peints que dans la couleur actuelle ou dans la couleur à déterminer par l'assemblée générale.

**b) 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.

**ARTICLE 10 : TRANSFORMATIONS :**

**a) Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes ne 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 ne 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 aux 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 dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

**b) Subdivision :**

Sauf dans les circonstances décrites ci-après, chaque partie privative ne pourra être aliénée, dévolue ou attribuée de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans

pouvoir être subdivisée, sauf décision de l'assemblée des copropriétaires l'autorisant à la majorité des QUATRE cinquièmes des voix et sur avis favorable de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, d'un architecte désigné par le conseil de gérance ou le syndic.

Il en sera ainsi notamment dans l'hypothèse où une ou plusieurs pièces sont détachées d'un lot privatif pour être incorporées à un lot privatif voisin : dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités dans les parties communes des parties privatives modifiées sera effectué conformément à la loi et correspondra au total des quote-parts attachées aux deux parties privatives ainsi modifiées.

c) **Réunion** :

Il est toujours permis de réunir en une seule partie privative, deux ou plusieurs parties privatives décrites dans le présent acte de base, d'un même niveau ou de différents niveaux, mais se rattachant par plancher et plafond, de façon à former un duplex, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes ni entraîner leur altération; dans ces deux cas les quotités attachées aux parties privatives ainsi réunies sont additionnées.

Dans les mêmes conditions, le propriétaire de deux appartements à un même niveau peut réunir ceux-ci sans autorisation préalable de l'assemblée générale mais aux frais, risques et périls de ce propriétaire, moyennant le respect de toutes les prescriptions urbanistiques et dans les règles de l'art.

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

Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, seront décrites dans leurs actes de vente.

Les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés aux frais exclusifs du propriétaire intéressé et de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

**ARTICLE 11 : DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES :**

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

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés en ordre principal à l'habitation résidentielle, à l'exception du **rez-de-chaussée** qui pourra être affecté à des fins commerciales ou de bureaux, moyennant pour leur propriétaire l'obligation de faire, à leur frais, risques et périls, toutes démarches urbanistiques ou administratives qui s'avèreraient nécessaires pour assurer la régularité de cette affectation, sans aucun recours contre les comparants, mais sans avoir à demander l'autorisation préalable des autres copropriétaires, à la condition expresse que la nature de commerce ou de l'activité envisagée ne porte pas atteinte à la tranquillité et au bon renom de

l'immeuble.

Ainsi, toutes activités commerciales bruyantes ou susceptibles de donner lieu à des odeurs incommodantes (restaurant, friagerie, ...) seront prohibées ainsi que toutes activités généralement considérées comme "contraires au bon mœurs".

En raison de la destination commerciale du rez-de-chaussée, le propriétaire de celui-ci pourra faire apposer à ses frais, dans les règles de l'art et le respect des prescriptions urbanistiques, toute enseigne, pancarte, écriteau, panneau, ... sous toute forme. Il sera responsable de l'entretien de ceux-ci et de tous dégâts qu'ils pourraient occasionner à la façade.

Les **appartements** sont destinés, en principe, à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'y exercer, sous la seule responsabilité du propriétaire de la partie privative concernée et moyennant obtention des autorisations administratives, à l'entière décharge de la copropriété, une profession assimilable aux professions dites "libérales", ou assimilée telles qu'avocat, notaire, ingénieur-conseil, courtier, médecin, dentiste avec isolation phonique poussée et caetera, ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie ou artisanat, ni l'installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières ou machines de bureau, pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble, ou pouvant être considérés comme "contraire aux bonnes mœurs".

Il n'est pas permis aux acquéreurs de diviser les locaux privatifs composant leur appartement en plusieurs chambres destinées à être louées à des étudiants ou d'autres communautés quelconques.

## **CHAPITRE C : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

### **ARTICLE 12 : DENOMINATION - SIEGE :**

Cette association est dénommée " # "

Elle a son siège dans l'immeuble même.

L'association des copropriétaires dispose dans l'immeuble d'un local où sera conservé le règlement d'ordre intérieur ainsi que le registre des décisions prise par l'assemblée générale, lesquels pourront être consultés gratuitement par tout intéressé.

### **ARTICLE 13 : PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION :**

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa 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 186 à 195 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

#### **ARTICLE 15 : PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

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 propriétaires 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 : SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES :**

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,

ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion 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 pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

#### **ARTICLE 19 : ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

##### **a) Assemblée générale des copropriétaires :**

###### ***1. Pouvoirs.***

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

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 que le mandat sera réputé 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 tous changements 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 ordinaire.***

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier mercredi du mois de mai à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Sauf décision contraire de la part du syndic qui devra être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prévus aux convocations, les jours et heures sont constants d'année en année.

### **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 recommandée 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, lorsque l'ordre du jour comprend un point nécessitant une majorité qualifiée ou l'unanimité ou en cas 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.

Les convocations seront valablement faites à la dernière adresse communiquée au syndic par le copropriétaire.

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

Elle délibérera valablement quelque soit le nombre de propriétaires présents ou représentés.

#### **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 "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minimis importances.

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.

La première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

#### **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, dissidents ou incapables.

#### **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 millième (1.000) 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.

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.

##### *b) INDIVISIBILITE DES VOIX :*

Les propriétaires indivis, ainsi que les nu-propriétaires et usufruitiers, ou autres titulaires de droits réels, doivent indiquer au syndic qui d'entre eux les représentera.

A défaut leur droit de vote sera suspendu.

##### *c) QUORUM DE PRESENCE :*

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.

*d) MAJORITE :*

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

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, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien 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 ou à ces dépenses.

*e) PROCES-VERBAL :*

Par les soins du syndic, les décisions des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires et signés par le Président ainsi que par les propriétaires qui le demandent.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

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

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité simple.

Cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Tout copropriétaire peut obtenir la traduction, à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction 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 :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

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

3° Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- a) 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.
- b) 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.**

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession 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 la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

### **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.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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.

## **b) Syndic :**

### **1. Nomination.**

L'administration de l'immeuble est confiée à un syndic, personnes physique ou morale, particulier ou professionnel, nommé par l'assemblée générale à la majorité simple ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Le syndic sera désigné lors de la première assemblée générale.

**Premier syndic :** La Société anonyme BRABO VENTURES ayant son siège social à 1050 - Ixelles, rue Washington, 85, exercera provisoirement les fonctions de syndic. Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

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

La durée de son mandat sera fixée par l'assemblée générale lors de sa nomination mais elle ne peut dépasser cinq ans.

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

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.

(si pas de conseil de gérance) L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

## **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 est 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 en 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 des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres 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; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
    - souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.
  - 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, § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire, dans le cas d'une transmission d'un lot privatif;
  - 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, et caetera...
- 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 que la situation emporte 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 et aura le droit de prendre toute mesure qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, et en rendra compte à la plus prochaine assemblée générale;
- 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;

**6. 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.

**7. 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.

**8. Reddition des comptes.**

A l'expiration de son mandat, le syndic devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale, et lui remettre tout document en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

**CHAPITRE D : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

**ARTICLE 20 : FRAIS COMMUNS :**

**1. Sont considérées comme charges communes générales :**

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires
- les frais d'administration
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires,
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires,
- les frais relatifs à l'ascenseur
- les indemnités dues par la copropriété
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit

Cette liste n'étant pas limitative, il y a lieu d'y comprendre toutes les charges nées des besoins communs

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.

**2. Sont considérées comme charges communes particulières :**

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires dans les proportions suivantes :
  - à concurrence de vingt cinq pour cent en fonction de leurs droits dans les parties communes
  - à concurrence de septante cinq pour cent en fonction de la consommation propre de chaque lot privatif déterminée par les calorimètres.

**Le commerce du rez-de-chaussée et l'appartement au rez-de-chaussée arrière ne participeront pas dans les frais de nettoyage, d'entretien - réparation des parties communes qui ne sont utilisés que par les propriétaires des appartements, tels que les frais relatifs aux cages d'escalier, escalier, ascenseur.**

**ARTICLE 21 : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES :**

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

**ARTICLE 22 : IMPOTS :**

A 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 : RESPONSABILITE CIVILE :**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot 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 COPROPRIETAIRE :**

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou 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 à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

**ARTICLE 26 : MODIFICATION DE LA REPARTITION 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 celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les 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 :**

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

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence 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 correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "FONDS DE ROULEMENT", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par "FONDS DE RESERVE", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement de la toiture.

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de 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 1er 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.

## **CHAPITRE E : TRAVAUX ET REPARATIONS.**

### **ARTICLE 28 : GENERALITES :**

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 REPARATIONS ET TRAVAUX :**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

### **ARTICLE 30 : REPARATIONS URGENTES :**

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

**ARTICLE 31 : REPARATIONS 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, et caetera, 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 demandé 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 occupant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lieux privatifs, si la chose est nécessaire.

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

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

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 œuvre 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 F : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION :**

**ARTICLE 33 : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL :**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires 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.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

**ARTICLE 34 : DE LA RENONCIATION RECIPROQUE AU RECOURS EN MATIERE DE COMMUNICATION D'INCENDIE :**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

**ARTICLE 35 : ASSURANCE :**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction;
- b) le recours des voisins;
- c) le chômage immobilier;
- d) les frais de déblai et de démolition;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation;

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

**ARTICLE 36 : A. DE LA RESPONSABILITE CIVILE TIERS (IMMEUBLE - ASCENSEURS) - B. BRIS DE GLACE ET DEGATS DES EAUX - C. PERSONNEL :**

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;
- soit de l'usage des ascenseurs;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux;

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.  
Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

**ARTICLE 37 : OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES EN MATIERE D'ASSURANCES :**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office. En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

**ARTICLE 38 : CAS DE SINISTRE :**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

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

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

**ARTICLE 39 : DE L'UTILISATION DES INDEMNITES :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

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

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

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux,

de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, 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 qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

Les copropriétaires récalcitrants 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.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront 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 droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

#### **ARTICLE 40 : DES ASSURANCES PARTICULIERES :**

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

#### **ARTICLE 41 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE. FIN DE L'INDIVISION :**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

### **TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

#### **ARTICLE 42 : PORTEE - MODIFICATIONS :**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, 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.

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

#### **CHAPITRE A : CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC.**

##### **ARTICLE 43 : CONSEIL DE GERANCE :**

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

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, examine ses comptes et fait rapport à

l'assemblée.

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

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

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

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.

#### **ARTICLE 44 : NOMINATION DU SYNDIC :**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts. 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; 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 45 : 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.

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 - 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 46 : 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 des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera...

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

## **ARTICLE 47 : COMPTABILITE :**

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

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations.

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 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 de un euro cinquante cents (1,50 €) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

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.

### **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 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.

Il pourra toucher lui-même à due concurrence ou fera 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.

Il pourra 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 simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

**CHAPITRE B : ASPECTS EXTERIEURS.**

**ARTICLE 48 : 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 est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

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.

**ARTICLE 49 : ENTRETIEN ET ASPECT :**

**a) Travaux :**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, 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.

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 à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

**b) Entretien des cheminées :**

Le syndic fera procéder, annuellement, à l'entretien des cheminées par un ramoneur juré et aux frais de la copropriété.

**c) Travaux de ménage :**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs de l'immeuble à

appartements, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles et cirage de chaussures, etc.

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

### **CHAPITRE C : Ordre intérieur.**

#### **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.

#### **ARTICLE 51 : ASPECT - TRANQUILLITE :**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, devront être maintenues libres en tous temps.

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

Cette prescription vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

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.

### **CHAPITRE D : MORALITE - TRANQUILLITE.**

#### **ARTICLE 52 : MODE D'OCCUPATION :**

##### **a) Généralité :**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble et 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.

##### **b) Tranquillité :**

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, de chaîne HI-FI et télévision est autorisé. Les occupants devront veiller à ce que leur fonctionnement n'incomode pas les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usager 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 ou de télévision.

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

**c) Animaux :**

Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux. Tous ces animaux n'étant admis qu'à titre de simple tolérance.

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

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de cinq euros (5,00 €) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

**d) Dépôts insalubres et dangereux :**

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.

**e) Emménagements - déménagements :**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (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.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera supportée par celui qui aura fait exécuter ces transports, et ce sur simple demande adressée par le syndic avec facture justificative.

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

**f) Transmission des obligations :**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper 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.

**g) 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.

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.

**ARTICLE 53 : PUBLICITE :**

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

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 à l'exception de ce qui est dit Chapitre B article 11 du Règlement de copropriété.

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

Il sera également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des copropriétaires 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.

#### **ARTICLE 54 : DIVERS :**

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

#### **CHAPITRE E : REPARTITION DES FRAIS D'EAU - D'ELECTRICITE.**

##### **ARTICLE 55 : EAU :**

Chaque local privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau 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 au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

##### **ARTICLE 56 : ÉLECTRICITE :**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire.

Chaque 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.

#### **CHAPITRE F : DIFFERENDS.**

##### **ARTICLE 57 : REGLEMENT DES DIFFERENDS :**

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 et si besoin en est devant l'assemblée générale, 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, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### **ARTICLE 58 : CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS :**

Il sera imprimé ou photocopié des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui 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 règlements devront : ou bien être transcrits 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 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 résulteront.

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 59 : 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 contreviendraient aux dits articles.

### **CHAPITRE G : OPPOSABILITE DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ET DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

#### **ARTICLE 60 : OPPOSABILITE DES DECISIONS ANTERIEURES ET DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :**

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif ou de la constitution d'un droit personnel, le propriétaire est tenu d'informer son cocontractant de l'existence d'un registre où sont consignés les procès-verbaux des assemblées générales ainsi que de l'existence du règlement d'ordre intérieur.

Cette formalité rendra ces documents opposables au cocontractant.

Le propriétaire est responsable à l'égard de l'association des copropriétaires et de son cocontractant du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

**ARTICLE 61 : OPPOSABILITE DES DECISIONS POSTERIEURES :**

En cas de constitution d'un droit personnel sur un lot privatif, son propriétaire doit en faire part au syndic et lui communiquer l'identité des bénéficiaires.

Afin de rendre opposables les décisions postérieures à la concession du droit, le syndic les communiquera, par lettre recommandée, à toute personne occupant l'immeuble, sans disposer du droit de vote à l'assemblée générale

**DISPOSITIONS FINALES**

**TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

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

**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé.

**ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au présent acte en leur demeure respectives indiquées ci-dessus.

**ÉTAT CIVIL**

Le notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels que renseignés ci-avant.

Les comparants déclarent expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

**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.

**DÉCLARATIONS**

**DESTINATION DES LIEUX**

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

**DONT ACTE.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que

Nous, Notaires.

ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE  
"RELAIS"

36216

L'AN DEUX MILLE SIX.

Le quatorze février.

Par devant Nous, Maître Christian HUYLEBROUCK, Notaire de résidence à Bruxelles.  
A Bruxelles, en l'Étude.

ONT COMPARU :

1. La société anonyme **BRABO VENTURES** ayant son siège social à 1050 Ixelles, rue Washington, 85, société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean JACOBS, à Bruxelles, substituant son Confrère le Notaire Lucas BOELS, à Saint-Gilles, empêché, le vingt février mil neuf cent nonante, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge le vingt-deux mars mil neuf cent nonante, sous le numéro 900322-4; dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu le dix-sept décembre mil neuf cent nonante par le Notaire Philippe BOUTE, à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge le dix-sept janvier suivant sous le numéro 910117.104; dont les statuts ont encore été modifiés plusieurs fois et en dernier lieu le vingt-huit avril deux mille quatre aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, publié aux annexes du Moniteur belge en date du huit juin suivant sous le numéro 20040608-083074.  
Société inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0440.265.677, et assujettie à la T.V.A. sous le numéro 440.265.677.  
Ici représentée conformément à l'article 22 des statuts par son administrateur délégué, Monsieur Michel GILBERT, administrateur de société, domicilié à 1050 Ixelles, rue Washington, 85, nommé à ces fonctions d'administrateur et d'administrateur-délégué aux termes des procès-verbaux de l'assemblée générale et du conseil d'administration du cinq janvier deux mille un publié aux annexes du Moniteur belge du trente janvier suivant sous le numéro 20010130-338.
2. Madame **GATZ Marie Christine Jacqueline Georgette Colette**, née à Verviers le vingt-huit février mil neuf cent soixante-quatre, inscrite au Registre national sous le numéro 640228.00825, épouse de Monsieur DENYS Michel, Demeurant et domiciliée à 1180 Uccle, avenue des Mûres, 23.  
Époux mariés sous le régime de la séparation de biens, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, le vingt-huit juillet deux mille trois, non modifié à ce jour ainsi que déclaré.

3. La société privée à responsabilité limitée **MARIE FICELLE**, ayant son siège social à 1050 Ixelles, rue du Relais, 63, constituée suivant acte reçu par le Notaire Hervé BEHAEGEL, à Saint-Gilles, le dix-huit octobre deux mille deux, publié aux annexes au Moniteur belge du quatre novembre suivant, sous le numéro 20021104-133860. Société immatriculée au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0478.644.718, et assujettie à la TVA sous le numéro BE 478.644.718. Ici représentée conformément à ses statuts par sa gérante Madame GATZ Marie, prénommée.

**Ci-après dénommées "LES COMPARANTS"** dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité.

LESQUELS, NOUS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

Qu'ils sont propriétaires :

**COMMUNE D'IXELLES / sixième division :**

Dans un immeuble de commerce et de rapport à quatre étages, sis **RUE DU RELAIS, 63-63A**, avec garage accessible par la chaussée de Boondaël, ayant selon titre une superficie de cinq ares septante-six centiares septante et un dixmillièmes, cadastré section D numéro 15/F/2 pour une contenance de six ares :

I<sup>o</sup>) La société anonyme **BRABO VENTURES**, prénommée, des biens suivants :

- L'appartement du premier étage côté gauche dénommé " **1G** ".
- L'appartement du premier étage côté droit dénommé " **1D** ".
- L'appartement du deuxième étage côté gauche dénommé " **2G** ".
- L'appartement du deuxième étage côté droit dénommé " **2D** ".
- L'appartement du troisième étage côté gauche dénommé " **3G** ".
- L'appartement du troisième étage côté droit dénommé " **3D** ".
- L'appartement du quatrième étage côté gauche dénommé " **4G** ".
- L'appartement du quatrième étage côté droit dénommé " **4D** ".
- Les six caves sises dans les sous-sols, numérotées de " **1** " à " **6** ".

**Soit au total sept cent cinquante-sept millièmes des parties communes dont le terrain (757 /1.000ièmes).**

pour les avoir acquis de :

- Monsieur DOPPEE Jean Pierre, veuf de Madame DEGREEF Marie Henriette, à Ixelles;
- Madame DOPPEE Monique Louise Marie, épouse de Monsieur RANDOUR Paul Ursmar Gaston, à Quaregnon;
- Madame DOPPEE Michèle Marie-Louise, épouse de Monsieur GRAULICH Michel Robert Gérald Marie, à Schaerbeek;

aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, à l'intervention de Maître Lucie BROUEZ, Notaire de résidence à Colfontaine, le neuf novembre deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau de conservation des Hypothèques de Bruxelles le huit décembre suivant, référence 51-T-08122005-14991.

II<sup>o</sup>) Madame **GATZ Marie** et la société privée à responsabilité limitée **MARIE FICELLE**, toutes deux prénommées, respectivement comme suit :

- Madame GATZ : à concurrence d'UN pour cent en **pleine propriété** et NONANTE-HUIT pour cent en **nue-propriété**

➤ La société MARIE FICELLE : à concurrence D'UN pour cent en **pleine propriété** et NONANTE-HUIT pour cent en **usufruit** pour vingt ans.  
des biens suivants :

- L'appartement sis au rez-de-chaussée arrière dénommé " AR ".
- Le rez commercial dénommé " Commerce ".
- Le **garage** sis chaussée de Boondaël, 576.
- La cave sise dans les sous-sols, numérotée "7".

**Soit au total deux cent quarante-trois millièmes des parties communes dont le terrain (243 /1.000ièmes).**

pour les avoir acquis de :

- Monsieur DOPPEE Jean Pierre, veuf de Madame DEGREEF Marie Henriette, à Ixelles;
- Madame DOPPEE Monique Louise Marie, épouse de Monsieur RANDOUR Paul Ursmar Gaston, à Quaregnon;
- Madame DOPPEE Michèle Marie-Louise, épouse de Monsieur GRAULICH Michel Robert Gérald Marie, à Schaerbeek;

aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, à l'intervention de Maître Lucie BROUEZ, Notaire de résidence à Colfontaine, le neuf novembre deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau de conservation des Hypothèques de Bruxelles le huit décembre suivant, référence 51-T-08122005-14991.

**Soit ensemble de MILLE millièmes.**

Tels que ces biens se trouvent plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, soussigné, le neuf novembre deux mille cinq, transcrit au premier bureau de conservation des Hypothèques de Bruxelles le cinq décembre suivant, référence 51-T-05122005-14697.

### **CECI EXPOSE**

LES COMPARANTES NOUS ONT EXPRESSEMENT REQUIS DE MODIFIER AINSI QU'IL SUIVRA LES CLAUSE L'ACTE DE BASE SUIVANTES :

### **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### **CHAPITRE B : STATUT DE L'IMMEUBLE :**

#### **ARTICLE 10 : TRANSFORMATIONS :**

##### **c) Réunion :**

Il est toujours permis de réunir en une seule partie privative, deux ou plusieurs parties privatives décrites dans le présent acte de base, d'un même niveau ou de différents niveaux, mais se rattachant par plancher et plafond, de façon à former un duplex, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes ni entraîner leur altération; dans ces deux

cas les quotités attachées aux parties privatives ainsi réunie sont additionnées.

Dans les mêmes conditions, le propriétaire de deux appartements à un même niveau peut réunir ceux-ci sans autorisation préalable de l'assemblée générale mais aux frais, risques et périls de ce propriétaire, moyennant le respect de toutes les prescriptions urbanistiques et dans les règles de l'art.

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

Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, seront décrites dans leurs actes de vente.

Les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés aux frais exclusifs du propriétaire intéressé et de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

#### **CHAPITRE D : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

##### **ARTICLE 20 : FRAIS COMMUNS :**

###### ***2. Sont considérées comme charges communes particulières :***

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires dans les proportions suivantes :
  - à concurrence de vingt cinq pour cent en fonction de leurs droits dans les parties communes
  - à concurrence de septante cinq pour cent en fonction de la consommation propre de chaque lot privatif déterminée par les calorimètres.

**Le commerce du rez-de-chaussée ne participera pas dans les frais de nettoyage, d'entretien - réparation des parties communes qui ne sont utilisés que par les propriétaires des appartements, tels que les frais relatifs aux cages d'escalier, escalier, ascenseur.**

**L'appartement au rez-de-chaussée arrière ne participera pas dans les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur.**

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

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

##### **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au présent acte en leur demeure respectives indiquées ci-dessus.

##### **ÉTAT CIVIL**

Le notaire instrumentant certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, les nom,

prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels que renseignés ci-avant.  
Les comparants déclarent expressément autoriser le Notaire soussigné à faire état de leur numéro d'inscription au Registre national.

**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.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, ainsi que Nous, Notaires.