

(base\konkelA.bas)

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**"LES FONTAINES DE WOLUWE - PARKINGS A"**

**Siège : à WOLUWE SAINT LAMBERT, RUE KONKEL 182**

-----  
**S T A T U T S D E L ' I M M E U B L E e t**  
-----

**R E G L E M E N T D ' O R D R E I N T E R I E U R**  
-----

**L'AN DEUX MILLE,**

Le dix novembre,

Devant Nous, Eric **Wagemans**, Notaire résidant à Saint Gilles-  
Bruxelles,

**A COMPARU :**

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise 306, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 379.950 et à la TVA sous le numéro 413.662.141, société constituée sous la dénomination "Mattson Construction" suivant acte reçu par le Notaire Francies-Omer Huylebrouck, à Bruxelles, substituant le Notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint Josse ten Noode, le cinq novembre mil neuf cent septante trois, publié aux annexes au Moniteur Belge du premier décembre suivant sous le numéro 3492-5; dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par le Notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le deux septembre mil neuf cent nonante et un, publié par extrait aux annexes au Moniteur Belge du vingt six septembre suivant sous le numéro 910926-191.

Ici représentée conformément à l'article 12 de ses statuts par deux administrateurs étant :

a. Monsieur Alf Thure **Landell**, administrateur de société, demeurant à Kraainem, avenue de la Chapelle 237;

b. Monsieur Karl Ragnar **Hedin**, demeurant à 11420 Stockholm (Suède) Birger Jarlsgatan 72, ici représenté par Monsieur Landell prénommé en vertu d'une procuration reçue par le Notaire soussigné le vingt sept septembre deux mille dont une expédition est restée annexée à l'acte de base de l'ensemble immobilier reçu ce jour antérieurement aux présentes par le Notaire soussigné.

Ces deux administrateurs ont été appelés à ces fonctions par décisions de l'Assemblée générale des actionnaires respectivement en date du vingt neuf mars mil neuf cent nonante neuf, publiée aux annexes du Moniteur Belge du quatre mai suivant, sous le numéro 990504-109, et en date du dix janvier deux mille, publiée aux annexes du Moniteur Belge du premier février suivant sous le numéro 20000201-545.

**Laquelle comparante, représentée comme il est dit, nous a**

**exposé ce qui suit :**

**I.** La comparante est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT :**

**(première division, partie de l'article 05092)**

Un ensemble immobilier sis rue Konkél, où il portera les numéros 180 à 204, contenant en superficie suivant mesurage un hectare quarante ares trente six centiares, anciennement cadastré section B partie du numéro 185B, pris dans un plus grand bien actuellement cadastré section B numéro 185C pour un hectare quarante neuf ares dix sept centiares.

**II.** Suivant acte reçu par le Notaire Wagemans soussigné ce jour antérieurement aux présentes, la comparante a fait établir un acte de base de l'ensemble immobilier prédécrit mais uniquement en application de l'article 577-2 paragraphes 1 à 10 du Code civil, et a divisé cet ensemble immobilier ci-dessus décrit en sept lots, outre le terrain, dénommés :

- "Bâtiment A";
- "Bâtiment C";
- "Bâtiment B";
- "Bâtiment D";
- "Parkings A";
- "Parkings C";
- "Parkings D".

**III.** L'ensemble de ce complexe immobilier a fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert le onze janvier deux mille. Une copie certifiée conforme de ce permis d'urbanisme est restée annexé à notre acte de base de l'ensemble immobilier susvanté en date de ce jour.

**IV.** L'objet du présent acte est de dresser les statuts et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dénommé "Parkings A" sis rue Konkél au niveau moins un, en partie sous l'immeuble qui sera côté rue Konkél numéros 180 et 182, à gauche du terrain en le regardant depuis la rue Konkél.

**Ceci exposé,** la comparante nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble "Parkings A" ci-après décrit est placé 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.

Cet immeuble se trouve ainsi divisé en fonds distincts ayant chacun comme accessoire inséparable un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Dans le but d'opérer cette division, la comparante a établi les statuts de la copropriété de l'immeuble ayant notamment pour objet de déterminer les droits de propriété et de copropriété, la manière dont les parties communes seront gérées et la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ces statuts comporte deux parties :

Titre I : Acte de base

Titre II : Règlement de copropriété

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux parties des statuts soit "Acte de Base" et "Règlement de copropriété".

La comparante a en outre établi un règlement d'ordre intérieur, repris après les statuts de l'immeuble sous le Titre III, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1. un plan d'implantation;
2. un plan du sous-sol, niveau moins un;

Ces plans, certifiés conformes au permis d'urbanisme, ont été établis par l'Association momentanée **Beauvoir S.A. et P. Croizette Desnoyers**, à 1000 Bruxelles, Quai du Commerce 48, association d'architectes chargée de l'ensemble du projet, inscrits à l'Ordre des Architectes du Brabant.

Ces plans demeureront ci-annexés.

#### **SERVITUDES**

-----

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituerait une servitude si les lots appartenaient à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à des propriétaires différents; 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 ainsi notamment :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, etcaetera) 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, que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Il est en particulier conféré par les présentes aux propriétaires et occupants d'appartements dans les Bâtiments A et B une servitude de passage perpétuelle et gratuite, tant pour eux que pour tous services d'entretien ou d'enlèvement des immondices, leur permettant d'avoir accès aux parties de ces immeubles enclavées dans le présent immeuble "Parkings A".

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

-----

L'immeuble ci-après décrit est en outre soumis aux dispositions contenues :

1. dans l'acte constatant le statut de la copropriété de l'ensemble de la parcelle de terrain cadastrée section B partie du numéro 185C pour un hectare quarante ares trente six centiares, reçu par le Notaire soussigné ce jour anté-

rieurement aux présentes qui sera transcrit incessamment.

Aux termes de cet acte, la jouissance privative et exclusive a été octroyée, à titre perpétuel et gratuit, sur la parcelle de terrain reprise au plan d'implantation ci-annexé, étant une partie de l'ensemble du terrain prédécrit d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares.

Cette jouissance a été consentie en faveur de tous les titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble objet du présent acte à charge pour eux de supporter notamment toutes les charges d'entretien.

Le même acte prévoit que les frais afférents à la partie du terrain, ainsi qu'à son infrastructure, qui ne fait pas l'objet d'une jouissance privative seront répartis, par les soins du gérant, entre chaque lot proportionnellement au nombre de dixmillièmes de chacun de ces lots mais uniquement entre les quatre lots d'immeubles à appartements dénommés "Bâtiment A", "Bâtiment C", "Bâtiment B" et "Bâtiment D" à l'exclusion des trois lots de parkings.

2. dans le titre de propriété étant l'acte susvanté reçu par le Notaire Jean-Luc **INDEKEU**, à Bruxelles, substituant le Notaire Wagemans soussigné, le huit juin mil neuf cent nonante neuf. Les conditions spéciales et servitudes contenues dans le dit acte ont été textuellement reproduites dans l'acte de base de l'ensemble du complexe visé au point 1. ci-dessus.

3. dans l'acte reçu par le Notaire soussigné le deux octobre deux mille contenant constitution, au profit de l'ensemble immobilier ci-dessus décrit, d'une servitude de passage d'un conduit en sous sol pour raccordement aux égouts; la dite servitude concédée par la société anonyme **ENTREPRISES ET GESTION IMMOBILIERE** en abrégé **EGIMO**, ayant son siège social à Molenbeek Saint Jean.

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

-----

A titre transitoire, et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1. la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence;
2. le premier syndic sera choisi par la comparante aux conditions d'usage jusqu'au jour de la première assemblée;
3. les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme;
4. le syndic désignera la personne ou société chargée

de l'entretien des communs de l'immeuble.

**Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter l'acte de base et le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur.**

## **TITRE I : ACTE DE BASE**

-----

### **I. DESCRIPTION DES BIENS :**

#### **Commune de Woluwé-Saint-Lambert**

Un immeuble étant un ensemble de parkings sis rue Konkél, en partie sous l'immeuble "Les Fontaines de Woluwé-Bâtiment A" y portant les numéros 180 et 182, dont l'accès depuis la rue Konkél passe sous cet immeuble, comprenant :

1. les constructions érigées ou à ériger;
2. six cent soixante et un/dixmillièmes des quotités indivises de la totalité du terrain d'une contenance d'un hectare quarante ares trente six centiares, objet de l'acte susvanté reçu par le Notaire soussigné le deux mille.

Telles que ces constructions et parcelle sont plus amplement décrites aux plans ci-annexés.

### **II. ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE**

La société comparante est propriétaire du bien prédécrit savoir :-les constructions pour les ériger à ses frais; -le terrain, pour l'avoir acquis de la société anonyme **ELECTRABEL**, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc **INDEKEU**, à Bruxelles, substituant le Notaire Wagemans soussigné, le huit juin mil neuf cent nonante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quatorze juillet suivant volume 10.342 numéro 9.

Le terrain appartenait à la société anonyme **Electrabel** pour lui avoir été apporté, comme faisant partie d'un plus grand bien, par la société anonyme **Powerfin** suivant acte reçu par les Notaires Indekeu soussigné et Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le premier avril mil neuf cent nonante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt sept mai suivant volume 8.379 numéro 1.

La société **Powerfin**, anciennement **Unerg** et anciennement **Société Urbaine et Provinciale d'Electricité et de Gaz** en abrégé **Electrogaz**, en était elle-même propriétaire savoir :

- parties pour les avoir acquises depuis plus de trente ans à compter des présentes,
- partie pour l'avoir acquise de Monsieur François **Willegems** et son épouse Madame Marie **Eggerickx**, à Auderghem, suivant

acte reçu par les Notaires Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, et Pierre Garde, à Auderghem, le quatre février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 22.

Les époux **Willegems-Eggerickx** en étaient propriétaires depuis mil neuf cent trente trois.

-partie pour l'avoir acquise de Messieurs Marcel Henri **Ronsmans**, à Héவில், Maurice André Louis **Ronsmans**, à Woluwé-Saint-Lambert, Léon Guillaume **Ronsmans**, à Woluwé-Saint-Pierre, Madame Lucia Maria Franciska **Ronsmans** épouse de Monsieur Georges Demanez, à Woluwé-Saint-Pierre et Mademoiselle Rosa Maria Elisabeth **Ronsmans**, à Saint-Gilles Bruxelles, suivant acte reçu par les Notaires Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, et Jean Van Winckel, à Woluwé-Saint-Lambert, le huit février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 19.

Les Consorts **Ronsmans** prénommés en étaient eux-mêmes propriétaires depuis plus de trente ans à compter des présentes.

-partie pour l'avoir acquise de Monsieur Georges Alfons Ghislénus **Haegeman** et son épouse Madame Cory **Missotten**, à Ninove, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker et Van Winckel prénommés le huit février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 21.

Monsieur et Madame **Haegeman-Missotten** en étaient eux-mêmes propriétaires depuis mil neuf cent soixante six.

-partie, sous plus grande contenance, pour l'avoir acquise de Monsieur Edouardus **Vandersaenen**, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker prénommé et Chrysole Van Halewyn, à Kraainem, le onze février mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois février suivant volume 4390 numéro 20.

Monsieur **Vandersaenen** en était lui-même propriétaire depuis mil neuf cent cinquante quatre.

-partie, sous plus grande contenance, pour l'avoir acquise de Madame Claudine Marthe **Volckerick**, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker et Van Winckel prénommés, le huit mars mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt trois mars suivant volume 4424 numéro 11.

Madame **Volckerick** en était elle-même propriétaire depuis mil neuf cent cinquante huit.

- partie pour l'avoir acquise de Monsieur Paul-Gilles

Achille **Hamoir**, à Woluwé-Saint-Lambert, suivant acte reçu par les Notaires De Doncker prénommé et Léon Verbruggen, à Bruxelles, le huit mars mil neuf cent septante deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le douze avril suivant volume 4434 numéro 17.

Monsieur **Hamoir** en était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

La société comparante a en outre fait établir l'acte de base de l'ensemble du complexe immobilier, dont fait partie l'immeuble "Les Fontaines de Woluwé-Bâtiment A" objet du présent acte, par acte reçu par le Notaire soussigné ce jour antérieurement aux présentes, lequel sera transcrit incessamment.

### III. DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN

#### MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

L'immeuble étant un ensemble de parkings, qui est et sera érigé au niveau moins un de la parcelle de terrain ci-dessus décrite se compose uniquement d'un sous sol dénommé "**Parkings A**".

La comparante déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

-d'une part en parties privatives appelées "parking", constituant chacun un lot privatif qui sera la propriété exclusive de chaque propriétaire;

-d'autre part en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dixmille/dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinea 2 du Code civil.

Les parties communes comprennent en outre les quotités indivises dans l'ensemble du terrain d'une contenance de un hectare quarante ares trente six centiares prédécrit, soit à concurrence de six cent soixante et un/dixmillièmes, et le droit de jouissance exclusif de la parcelle en sous sol entourée d'un liseré rouge au plan 1 ci-annexé.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le lot privatif proprement dit,

ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote part lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée en ce compris les quotités relatives au terrain.

#### **IV. DESCRIPTION DETAILLEE DU BIEN**

##### **1. Détermination des parties privatives**

Les parties privatives de l'immeuble érigé ou à ériger au niveau moins un sont définies ci-dessous. Leur description se fait d'après les plans ci-annexés.

##### **2. Description détaillée du niveau en sous-sol moins un :**

Le sous sol constituant l'immeuble "Parkings A", entouré d'un liseré rouge au plan, comprend :

**a) parties communes :** tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties communes à usage privatif et exclusif, et notamment :

la porte d'entrée, les dégagements et les zones de manoeuvres.

##### **b) parties privatives :**

-soixante parkings numérotées de un à soixante.

Ces parkings sont délimités par un marquage au sol sauf dans le cas où la comparante ferait usage de son droit de murer certains parkings pour les transformer en box fermés conformément à ce qui est prévu ci-dessous à la clause "VIII.Réserve de droits".

#### **V. DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES**

##### **A. DESIGNATION DES LOTS PRIVATIFS**

Les parkings sont désignées par un numéro.

Ils sont en conséquence déterminés comme suit :

-soixante parkings étant les parkings 1 à 60.

#### **VI. COMPTEURS - EAU - ELECTRICITE**

- Pour l'électricité, un compteur général est installé dans le local aux compteurs dépendant du Bâtiment

A.

Une servitude d'installation et de conservation de ce compteur ainsi qu'une servitude de passage a été prévue à cet effet dans les statuts de l'immeuble "Bâtiment A"

- Pour l'eau, il existe un compteur général d'eau froide au nom de la copropriété.

## **VII. REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES**

### **COMMUNES**

Les parties communes de l'ensemble de l'entité privative "Parkings A" sont divisées en **dixmille/dixmillièmes**, lesquels se répartissent comme suit :

-parking 1 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 2 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 3 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 4 : deux cent septante neuf/dixmillièmes,	279,
-parking 5 : deux cent quarante et un/dixmillièmes,	241,
-parking 6 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 7 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 8 : cent quatre vingt cinq/dixmillièmes,	185,
-parking 9 : cent quatre vingt cinq/dixmillièmes,	185,
-parking 10 : cent quatre vingt cinq/dixmillièmes,	185,
-parking 11 : cent quatre vingt cinq/dixmillièmes,	185,
-parking 12 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 13 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 14 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 15 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 16 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 17 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 18 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 19 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 20 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 21 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 22 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 23 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 24 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 25 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 26 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 27 : cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 28 : deux cent six/dixmillièmes,	206,
-parking 29 : cent nonante huit/dixmillièmes,	198,
-parking 30 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 31 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 32 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 33 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 34 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 35 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 36 : cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,

-parking 37: cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 38: cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 39: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 40: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 41: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 42: deux cent sept/dixmillièmes,	207,
-parking 43: cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 44: cent septante et un/dixmillièmes,	171,
-parking 45: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 46: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 47: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 48: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 49: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 50: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 51: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 52: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 53: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 54: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 55: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 56: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 57: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 58: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 59: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,
-parking 60: cent cinquante cinq/dixmillièmes,	155,

-----

Soit au total : **dix mille/dixmillièmes,**                    **10.000,**

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les lots privatifs, chacune de ces parties privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable, en copropriété et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dixmillièmes dans les parties communes de l'immeuble en ce compris les quotités de terrain.

Ainsi chaque entité privative comprendra d'une part le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les parkings se voient attribuer le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de dixmillièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes ne préjudicie pas aux droits que la comparante se réserve à la rubrique "Réserve de droits" ci-après ni à ce qui est dit au Règlement de copropriété.

#### **VIII. RESERVE DE DROITS**

La comparante se réserve expressément le droit :

1. de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés;
2. de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs non cédés;
3. de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et clôtures; en particulier de transformer les emplacements de par-kings portant les numéros 1, 2, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 37, 38, 42, 43 et 44 en box fermés au moyen de murs.
4. d'établir des lignes d'électricité privatives à certains parkings raccordées au compteur des appartements appartenant au même propriétaire que celui du parking concerné.

Toutes ces modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, la comparante pourra apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des dixmillièmes des parties communes ni la quote part des parties communes affectée aux parties privatives.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui lui appartiennent. Ces modifications doivent être demandées par écrit à la comparante et, après la cession par celle-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction.

Les travaux visés ci-dessus feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis

à l'approbation de la comparante et de l'architecte de l'immeuble jusqu'à la cession par la comparante du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. Les honoraires de cet architecte ainsi que le coût de travaux et les frais éventuels de modifications de statuts seront supportés par le propriétaire demandeur.

5. de prendre toutes premières mesures voulues pour assurer le fonctionnement des services et appareillages communs.

6. de faire toute publicité qu'elle jugera utile pour la vente ou la location des lots privatifs par tous les moyens usuels de publicité sur la façade ou sur le terrain de l'immeuble.

7. en fonction des droits qui lui sont ici réservés dans le présent chapitre, d'apporter à l'acte de base et à ses annexes les ampliations et/ou amendements voulus ainsi que de rectifier les erreurs matérielles éventuelles desdits acte de base et annexes.

#### **MANDAT**

La comparante est habilitée à signer seule les actes établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

## **T I T R E   I I** **R E G L E M E N T   D E   C O P R O P R I E T E**

### **CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1 - Définition et portée**

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 à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

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

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

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

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

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

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

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

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

Les parties privatives sont dénommées "Parking" ou "lot privatif".

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au Chapitre III de l'acte de base de l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en **dixmille/dixmillièmes**, réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes 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 dixmillièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

#### **Article 6 - Parties communes**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées, aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embel-

lissements 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".

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, sous réserve de ce qui est prévu à l'acte de base général de l'ensemble immobilier "Les Fontaines de Woluwé" :

#### 1. Sous sol bâti

Il convient de distinguer le sous sol bâti et l'espace existant en profondeur en-dessous dudit sous sol bâti.

Sont considérées comme parties communes :

1-les parties du bâtiment non constituées en vertu des présentes en un lot privatif;

2-a) les six cent soixante et un/dixmillièmes des quotités indivises de la totalité du terrain d'une superficie de un hectare quarante ares trente six centiares, rattachées au présent immeuble;

b) la jouissance exclusive de la parcelle en sous sol entourée d'un liseré rouge au plan ci-annexé; tels que ces quotités et cette jouissance résulte de l'acte de base de l'ensemble immobilier reçu ce jour antérieurement aux présentes par le Notaire soussigné.

#### 2. Sous-sol non bâti

L'espace existant en profondeur en-dessous du sous sol bâti est commun.

#### 3. Murs

Les murs, en ce compris leurs revêtements et enduits, sont communs. Cependant en cas d'existence de box fermés, le revêtement et enduit intérieurs des murs de ces box seront privés tout en devant rester en harmonie avec les revêtement et enduit de l'ensemble de l'immeuble "Parkings A".

#### 4. Sol et Plafond

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun à l'immeuble "Parkings A", sous réserve de ce qui est prévu à l'acte de base général de l'ensemble immobilier pour le cas où ce plafond serait commun à plusieurs immeubles.

#### 5. Canalisations - Raccordements généraux

Les canalisations et les raccordements généraux des eaux et de l'électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, sont parties communes.

## 6. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) est déclaré partie commune.

### **Article 7 - Situation juridique 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.

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

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

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

#### **Article 8 - Définition des parties privatives**

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

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

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de 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 parties communes; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de voitures, meubles ou ustensiles.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont sou-

mises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

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

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 les locaux privés.

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

**Location** : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privée 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 11 - Transformations**

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 dûs 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 privés que pour les parties communes.

### **CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **Article 12 - Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES/LES FONTAINES DE WOLUWE - PARKINGS A**". Elle a son siège à Woluwé-Saint-Lambert, rue Konkel 182.

#### **Article 13 - Personnalité 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 leur quote-part dans les parties communes.

#### **Article 14 - Dissolution - Liquidation**

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

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

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions légales relative à la liquidation des sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit

être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, et caetera.

#### **Article 16 - Objet**

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

#### **Article 17 - Solidarité divise des copropriétaires**

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

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

### **I. Assemblée Générale des copropriétaires**

#### **1. Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association 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. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement. A défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copro-

priétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire sans être porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi 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 des copropriétaires se tient au jour, heure et à l'endroit indiqué dans les convocations. Sauf décision contraire du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits pour les convocations, ces jour et heure sont constants d'année en année soit le dernier jeudi du mois d'avril à vingt heures.

### **4. Convocations**

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale.

Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

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

#### **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.

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 générale sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par la comparante ou le syndic désigné par elle, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic 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, défaillants ou abstentionnistes.

## **7. Délibérations**

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillièmes qu'ils possèdent dans les parties communes. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien 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 dans ces dépenses.

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

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins.

Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### **c) Majorité absolue**

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

### **d) Considérations pratiques**

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

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

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

#### **e) Procès-verbaux - Consultation**

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité. Tout propriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci

#### **8. Majorité spéciale - Unanimité**

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

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

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 gestion 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.

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

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

#### **9. Actions en justice**

##### **a) Par un copropriétaire**

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

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

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et 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.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

#### **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 as-

sesseurs.

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 présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **II. Syndic**

### **1. Nomination**

Est désigné en qualité de syndic : l'Immobilière Gilson, société anonyme, à Ixelles (1050 Bruxelles) rue Blanche 37, laquelle agira par l'intermédiaire de Monsieur André Gilson, domicilié à 1325 Chaumont Gistoux, avenue Nouvelle 13.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

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

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

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 et attributions du syndic**

I. Le syndic dispose d'un pouvoir de représentation générale et est notamment 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 du nettoyage des 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 annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- centraliser les fonds, les verser à qui de droit, payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire

d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'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, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

9□ de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, 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 pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

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

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

12□ Le syndic représente l'ensemble des copropriétaires à toutes les réunions de la copropriété du terrain. Il dispose à cet effet d'un mandat irrévocable pour les représenter et signer à cet effet tous actes et documents. Il devra rendre compte de son mandat à l'assemblée générale des copropriétaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun; il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

#### **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.

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

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

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

Les charges communes incombent à tous les coproprié-

taires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

**Sont considérés comme charges communes :**

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires,
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances de choses communes et de responsabilité civile des copropriétaires;
- e) les indemnités dues par la copropriété;
- f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

**II. Premières charges communes**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité;
- 2) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes;
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la comparante;
- 4) les frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

**III. Charges communes de fonctionnement**

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

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcaetera.

#### **IV. Dérogation provisoire à la répartition des charges**

L'immeuble objet des présentes sera érigé en deux phases de construction :

- la première phase de construction comprendra les parkings portant au plan ci-annexé les numéros 1 à 18, 26 à 38 et 45 à 60, soit au total quarante sept parkings;
- la deuxième phase de construction comprendra les parkings portant au plan ci-annexé les numéros 19 à 25 et 39 à 44, soit au total treize parkings.

La comparante établira un mur provisoire à l'extrémité des parkings compris dans la phase un, tel qu'indiqué en bleu sur le plan ci-annexé.

Aussi longtemps que le mur provisoire n'aura pas été entièrement démoli par la comparante à ses frais, ce qu'elle fera à l'issue de la construction de la deuxième phase, toutes les charges et frais communs quelconques, afférents au présent immeuble seront uniquement répartis entre les parkings de la première phase de construction ci-dessus déterminés et tels qu'indiqués au plan annexé aux présentes, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes.

Les propriétaires et occupants des parkings supporteront en outre les inconvénients résultant des travaux de démolition du mur sans pouvoir prétendre à aucune indemnité de ce fait.

#### **Article 21 - Impôts**

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 22 - Responsabilité 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 23 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

#### **Article 24 - Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effec-

tuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

#### **Article 25 - Modification de la répartition des charges**

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

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

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

Le 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 26 - Cession d'un lot**

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

□ 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 trans-

mission, 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 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 et tous les frais d'entretien.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle chape de toiture et, en général, toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

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 con-

cerne la contribution de la dette.

Pour l'application du présent article :

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

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic. Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

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

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

### **Article 27 - Généralités**

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

### **Article 28 - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

### **Article 29 - Réparations urgentes**

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien.

### **Article 30 - Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart de 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 31 - 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.

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, les copropriétaires devront également, durant les travaux, supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs.

### **CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION**

#### **Article 32 - De la responsabilité en général**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, 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 les recours soient exercés 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.

#### **Article 33 - Assurances**

L'immeuble sera couvert au minimum contre les risques d'incendie et dégâts connexes, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, dégâts des eaux et recours

éventuel des tiers par une police 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, éventuellement le conseil de gérance, 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.

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

#### **Article 34 - Franchises**

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

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

2□ le propriétaire du lot privatif si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

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

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

#### **Article 35 - Obligations des copropriétaires en matière**

##### **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 qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie et risques connexes, etcaetera, 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 lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### **Article 36 - Cas de sinistre**

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

#### **Article 37 - De l'utilisation des indemnités**

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.

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 38 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - 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 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 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 39 - Portée - Modifications**

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées, sauf disposition contraire contenue dans ce règlement.

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

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

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

#### **Chapitre I. Comptabilité**

##### **Article 40 - Charges communes**

###### **A. Provision pour charges communes/Fonds de roulement/ Fonds de réserve**

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 d'un trimestre en fonction du nombre de quotités que possèdent dans les parties communes de l'immeuble les différents éléments privatifs, 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 d'un trimestre.

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.

Les avances seront versées sur un compte ouvert au nom de la copropriété auprès d'une banque belge; le syndic aura

la gestion de ce fonds de roulement.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce compte constituant ce fonds de roulement.

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

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

Sauf ce qui est dit ci-dessus pour le premier acompte pour charges, le montant et la date des versements périodiques pour provision des charges seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

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 peut aussi décider la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses non périodiques.

L'assemblée générale décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Dès la création de ce fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables au fonds de réserve sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale.

#### **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 vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour ouvrable suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure, jusqu'au jour du complet paiement.

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.

Le copropriétaire défaillant sera en outre redevable envers la copropriété, sans préjudice des frais de justice éventuel :

1° des frais et honoraires du syndic liés à l'envoi des rappels et à la constitution des dossiers en vue d'une procédure judiciaire. Ces frais et honoraires sont forfaitairement fixés comme suit :

- premier rappel par envoi ordinaire : cinq cents francs,
- deuxième rappel par envoi recommandé : mille francs,
- transmission du dossier à l'avocat : trois mille francs.

Il est bien entendu que ces frais et honoraires pourront être adaptés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui d'octobre deux mille soit cent et sept virgule quinze points (107,15).

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

indemnité de base fois index nouveau

-----

index de départ

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

### **C. Recouvrement des charges communes**

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

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

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement

des sommes dues.

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

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.  
b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, 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.

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

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquent 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 pour chacun d'eux.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

Cette communication se fera au lieu et aux heures indiqués dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider à la

majorité absolue des voix de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

## **Chapitre II. Aspects extérieurs**

### **Article 41 - 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.

### **Article 42 - Entretien**

Les travaux de peinture 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.

## **Chapitre III. Conseil de gérance**

### **Article 43 - Conseil de gérance**

L'assemblée générale peut à la majorité des trois/quarts des voix décider de la création d'un Conseil de gérance.

Dans ce cas, ce Conseil de gérance fonctionnera suivant les règles suivantes :

- le Conseil de gérance est composé d'un Président et de trois assesseurs, choisis parmi les copropriétaires;
- le Conseil de gérance surveille la gestion du syndic et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution; il examine les comptes du syndic et fait rapport à l'assemblée;
- le Conseil de gérance délibèrera valablement si trois au moins de ses membres sont présents;
- les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents; en cas de partage, la voix du président est prépondérante;
- le Conseil de gérance pourra demander au syndic d'être présent à une de ses réunions avec voix consultative;
- 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 présents à la réunion;
- les membres du Conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile dont les primes constitueront une charge commune.

## **Chapitre IV. Ordre intérieur**

### **Article 44 - Service des eaux**

L'abonnement au service des eaux pour les parties com-

munes, est souscrit par le syndic.

**Article 45 - Aspect - Tranquillité**

Les parties communes, notamment les dégagements et zones de manoeuvre, devront être maintenues libres en tout temps.

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

**Chapitre V. Moralité - Tranquillité - Destination des locaux**

**Article 46. Mode d'occupation**

a) Généralités

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.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

b) 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.

c) Location

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

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

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

3. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

4. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second

avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### **Article 47 - Interdictions**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 du risque.

### **Chapitre VI. Répartition des frais d'eau et d'électricité**

#### **Article 48 - Eau**

La consommation d'eau pour les usages communs 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 49 - Electricité**

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ce compteur ainsi que sa location constituera une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

### **Chapitre VII. Différends - Code Civil**

#### **Article 50 - Règlement des différends**

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

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

Si 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 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 frais d'avocat et d'expertise avancés par le syndic pour le compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### **Article 51 - Renvoi au Code Civil**

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

### **T A B L E   D E S   M A T I E R E S**

#### **TITRE I. ACTE DE BASE**

- I. Description des biens
- II. Origine de propriété trentenaire
- III. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée
- IV. Description détaillée du bien
  - 1. Détermination des parties privatives
  - 2. Description détaillée du niveau sous sol moins un
- V. Désignation des parties privatives
- VI. Compteurs - Eau - Electricité
- VII. Répartition des quotités dans les parties communes
- VIII. Réserve de droits

#### **TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

##### **CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL**

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

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

- Article 4. Division de l'immeuble en parties communes et privatives
- Article 5. Mode de calcul de la quote-part de copropriété
- Article 6. Parties communes

- Article 7. Situation juridique des parties communes de l'immeuble
- Article 8. Définition des parties privatives
- Article 9. De la jouissance des parties privatives
- Article 10. Des limites de la jouissance des parties privatives
- Article 11. Transformations

#### CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

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

##### I. Assemblée générale des copropriétaires

- 1. Pouvoirs
- 2. Composition
- 3. Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire
- 4. Convocations
- 5. Ordre du jour
- 6. Constitution de l'assemblée
- 7. Délibérations
- 8. Majorité spéciale - Unanimité
- 9. Actions en justice
- 10. Opposabilité - Information
- 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

##### II. Syndic

- 1. Nomination
- 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire
- 3. Publicité
- 4. Responsabilité - Délégation
- 5. Pouvoirs et attributions du syndic
- 6. Rémunération
- 7. Démission

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

- Article 20. Frais communs
  - I. Composition des charges
  - II. Premières charges communes
  - III. Charges communes de fonctionnement
  - IV. Dérogation provisoire à la répartition des charges
- Article 21. Impôts
- Article 22. Responsabilité civile

- Article 23. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire  
Article 24. Recettes au profit des parties communes  
Article 25. Modification de la répartition des charges  
Article 26. Cession d'un lot

#### CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS

- Article 27. Généralités  
Article 28. Genre de réparations et travaux  
Article 29. Réparations urgentes  
Article 30. Réparations ou travaux non urgents  
Article 31. Servitudes relatives aux travaux

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

- Article 32. De la responsabilité en général  
Article 33. Assurances  
Article 34. Franchises  
Article 35. Obligations des copropriétaires en matière d'assurances  
Article 36. Cas de sinistre  
Article 37. De l'utilisation des indemnités  
Article 38. Destruction et reconstruction de l'immeuble -  
Fin de l'indivision

#### TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Article 39. Portée - Modifications

##### CHAPITRE I. COMPTABILITE

- Article 40. Charges communes  
A. Provision pour charges communes - Fonds de roulement  
- Fonds de réserve  
B. Paiement des charges communes  
C. Recouvrement des charges communes  
D. Comptes annuels du syndic

##### CHAPITRE II. ASPECTS EXTERIEURS

- Article 41. Nettoyage  
Article 42. Entretien

##### CHAPITRE III. CONSEIL DE GERANCE

- Article 43. Conseil de gérance

##### CHAPITRE IV. ORDRE INTERIEUR

- Article 44. Service des eaux  
Article 45. Aspect - Tranquillité

**CHAPITRE V. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION  
DES LIEUX**

**Article 46. Mode d'occupation**

**Article 47. Interdictions**

**CHAPITRE VI. REPARTITION DE FRAIS DE CHAUFFAGE  
D'EAU DE D'ELECTRICITE**

**Article 48. Eau**

**Article 49. Electricité**

**CHAPITRE VII. DIFFERENDS - CODE CIVIL**

**Article 50. Règlement des différends**

**Article 51. Renvoi au Code Civil.**

**CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES A LA LOI  
BREYNE**

Pour les entités privatives auxquelles, au moment de la mise en vente, s'appliquerait la loi du trois mai mil neuf cent nonante trois, modifiant la loi Breyne du neuf juillet mil neuf cent septante et un, un compromis de vente conforme à ladite loi devra être établi.

Ces ventes se feront obligatoirement et expressément aux conditions suivantes, qui en feront partie intégrante :

**1. Garanties**

La société anonyme **J.M. CONSTRUCTION S.A.** , comparante, n'est pas une entreprise agréée aux conditions de la loi du vingt mars mil neuf cent nonante et un organisant l'agrégation des entrepreneurs , dont question à l'article 12 alinéas 2 et 3 de la loi Breyne visée ci-dessus.

Elle s'engage dès lors à constituer conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, et en particulier conformément à l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, modifié par Arrêté Royal du vingt et un septembre mil neuf cent nonante trois, la garantie d'achèvement de l'immeuble sous forme de caution bancaire.

Dans les trente jours à dater des conventions de vente à intervenir concernant les parties privatives de l'immeuble, objet des présents statuts, elle justifiera auprès de l'acquéreur de la constitution de la dite garantie.

**2. Transfert de la propriété et des risques**

L'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visé par les articles 1788 et 1789 du Code civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception

des parties privatives.

### **3. Responsabilité du constructeur**

Le constructeur est solidairement responsable, avec l'architecte et les entrepreneurs, des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire ou ce qui en tient lieu en vertu des articles 1792 et 2270 Du Code civil.

La garantie due par la société **J.M. CONSTRUCTION S.A.**, comparante et constructeur de l'immeuble, en vertu de l'aliéna précédent, bénéficie aux propriétaires successifs d'un lot privatif. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le vendeur originaire.

Les acquéreurs n'auront accès aux travaux que sous leur propre responsabilité et dûment accompagnés par le vendeur ou un de ses délégués.

### **4. Modifications**

Les acquéreurs peuvent demander, dans le parachèvement des locaux qui forment leurs biens privatifs, des modifications au programme standard tel qu'il est décrit dans le cahier des charges.

Ces autorisations pourront être accordées par le constructeur dès l'instant où les modifications demeurent dans les limites autorisées par le règlement de copropriété, les autorisations de bâtir, les règlements communaux, qu'elles ne portent pas atteinte à la solidité ni à l'esthétique de l'immeuble et qu'elles n'occasionnent pas de retard dans les délais d'exécution de l'ensemble des travaux.

La comparante jugera souverainement et sans appel si la demande de modification peut être acceptée avec le souci particulier de donner satisfaction aux acquéreurs.

Toute modification au programme standard de parachèvement demandée par l'acquéreur, fera l'objet d'un accord préalable, écrit et signé, en double exemplaire, portant expressément sur l'objet précis des modifications convenues, sur leur coût et sur le retard éventuel que leur exécution pourra entraîner.

A défaut d'accord écrit, signé par les deux parties, les travaux seront toujours exécutés suivant le programme standard.

Les modifications convenues feront l'objet de factures séparées, dont le paiement sera exigible à raison de cinquante pour cent préalablement à l'exécution des modifications et le solde dans les huit jours de cette exécution.

Les travaux supplémentaires ne pourront être exécutés que par les soins du vendeur et des sous-traitants spécialement désignés par lui, sauf accord préalable et écrit entre parties. Les modifications exécutées par l'acquéreur ou par

des tiers choisis par lui ne pourront se faire qu'après la prise en possession des parties privatives et ne seront couverts ni par la garantie ni par la responsabilité du vendeur.

Si, nonobstant ce qui précède, des travaux supplémentaires ou des modifications sont exécutés par l'acquéreur ou par des tiers choisis par lui, sans l'accord préalable et écrit du constructeur et avant la prise de possession des parties privatives, l'exécution de ceux-ci aura pour effet que l'acquéreur sera présumé avoir accepté tacitement la réception provisoire.

#### **5. Prise en charge - préchauffage**

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire dès la mise en service des appareillages communs.

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 communauté ou de gérance.

#### **6. Cahier des charges spécial de la vente d'un parking**

Un exemplaire du cahier des charges spécial de la vente d'un parking, adapté aux dispositions de la loi Breyne précitée, demeurera annexé à chaque compromis de vente.

#### DISPOSITIONS FINALES

##### **MINUTES DES ACTES - FRAIS**

1. Les premières ventes des lots privatifs pour lesquels s'appliquent les présents statuts seront dressés par le Notaire Eric **Wagemans** soussigné, Notaire de la comparante aux présentes, à l'intervention du Notaire éventuel de l'acquéreur, et ce aux fins d'assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

2. Chaque acquéreur de lot privatif devra supporter une quote part des frais des présents statuts dont une copie lui sera remise lors de son achat.

##### **LOIS ET USAGES**

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi sur la copropriété formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, à laquelle les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

b) des avantages et inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Au cas où des dispositions spéciales ou règlements se-

raient en contradiction avec les présents statuts, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

#### **DISPOSITION TRANSITOIRE**

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par les copropriétaires sera dotée de la personnalité juridique.

#### **URBANISME**

Le Notaire Wagemans soussigné a demandé à la Commune de Woluwé Saint Lambert, par lettre recommandée en date du treize avril deux mille, de délivrer les renseignements urbanistiques concernant le bien prédécrit.

Dans sa réponse du vingt cinq avril deux mille, la dite Commune a notamment déclaré ce qui suit :

"-le bien n'est pas repris dans les limites d'un plan "particulier d'affectation du sol, de lotissement ou "d'expropriation approuvé.

"-le bien est situé dans une zone d'habitation au plan de "secteur de l'Agglomération Bruxelloise arrêté le vingt "huit novembre mil neuf cent septante neuf à l'exception "des dispositons abrogées par l'arrêté du Gouvernement de "la Région de Bruxelles-Capitale du trois mars mil neuf "cent nonante cinq arrêtant le Plan Régional de Dévelop-"pement.

"-le bien est situé dans le périmètre de protection du "logement du plan régional de développement arrêté le "trois mars mil neuf cent nonante cinq par le Gouverne"ment de la région de Bruxelles-Capitale.

"-il n'est pas repris dans une liste de sites ou monu"ments classés ou susceptibles de l'être.

"-il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de "pro"duits gazeux ou autres.

"-Tout projet de transformation même intérieure et tout "changement d'affectation doivent faire l'objet d'un "per"mis d'urbanisme.

"-Le Collège des Bourgmestre et Echevins réuni en séance "du onze janvier deux mille a délivré un permis d'urba"nisme à la S.A. J.M. Construction , dont le siège social "est situé avenue Louise numéro 306 à 1050 Bruxelles. Ce "permis porte le numéro 16.519 et autorise la construc"tion de quatre im"meubles à appartements (cent quarante "sept appartements et cent soixante huit emplacements de "garages).

#### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des pré-

sentes.

**DESIGNATION**

Le Notaire soussigné certifie exacte la désignation de la comparante, telle qu'elle est susénoncée.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Saint Gilles-Bruxelles, 29 rue de Suisse, en l'Etude, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, la comparante, représentée comme il est dit, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré vingt huit rôles, sans renvoi, au deuxième bureau de l'enregistrement de Forest, le quinze novembre deux mille, volume 12, folio 12, case 18, reçu mille francs, pour le receveur (signé) I. Stassart.