

Acte de base
Résidence Plain-Jour
Square C.-A. Wiscr 19
1040 Bruxelles.

19

IMMEUBLES SITS A ETTERBEEK, AVENUE D'AUDERGHEN

STATUT IMMOBILIER

CHAPITRE I

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de déterminer les droits et obligations des co-propriétaires et de conjurer toutes difficultés et contestations qui pourraient surgir entre eux.

CHAPITRE II

GENERALITES

Chacun des premiers co-propriétaires s'oblige avec solidarité et indivisibilité pour ses héritiers et successeurs à tous titres à imposer le présent règlement et ses modifications éventuelles à tous successeurs, occupants ou ayants droit à un titre quelconque.

Les actes de modifications à ce statut immobilier seront transcrits. Les parties privatives sont dénommées "appartement", ce terme comprenant également les caves.

Les parties communes sont celles affectées à l'usage commun des propriétaires de tous les appartements. Les parties communes ne sont pas sujettes à partage, elles resteront en indivision perpétuelle entre les divers co-propriétaires; l'article 815 du code civil est étranger à cette indivision.

La quotité des parties communes attachées à chaque appartement est déterminée à l'acte d'achat.

Chacun est propriétaire exclusif de son appartement et en jouit en bon père de famille, dans la limite de la loi et des contrats à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des voisins et des autres co-propriétaires.

A cette propriété exclusive est jointe la propriété indivise des parties communes.

La vente d'un appartement implique l'aliénation des choses communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque consentie sur un appartement grève les choses communes qui en sont l'accessoire.

CHAPITRE III

TRAVAUX ET MODIFICATIONS

Il est permis:

a) de modifier l'intérieur des appartements sous sa responsabilité tant envers les co-propriétaires qu'envers les propriétaires des immeubles voisins, en ce qui concerne tous dommages immédiats ou ultérieurs provenant du fait des travaux.

b) de diviser un appartement en plusieurs autres

c) de réunir plusieurs appartements en un seul

d) de détacher certaines pièces d'un appartement et de les joindre à un autre du même étage ou d'un étage voisin et de reconstituer les appartements tels qu'ils étaient primitivement

e) de vendre ou d'échanger à ou avec un autre copropriétaire, des caves.

Il est interdit:

a) de percer un gros mur à défaut d'obtenir le consen-



tement de l'architecte de l'immeuble ou de la personne désignée par l'assemblée des propriétaires.

b) de modifier l'emplacement des radiateurs, d'en augmenter le nombre ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux déjà existants à défaut de l'approbation écrite du gérant ou du délégué des co-propriétaires

c) d'apporter aux choses communes des modifications, même à celles se trouvant à l'intérieur des appartements

d) de modifier les boîtes aux lettres.

3/4
Les travaux de modifications aux choses communes de même que ceux concernant le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses privées, ne peuvent être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des 3/4 (trois quarts) de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ce sous réserve des stipulations du chapitre IV.

Toutefois Monsieur Antonini se réserve le droit de modifier la façade du rez de chaussée pour transformer un ou les magasins prévus, en appartements ou bureaux.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des volets; de la ~~peinture~~ peinture, en général de toutes les parties visibles de la rue, de la cour, des cages d'escaliers et des dégagements.

X Les propriétaires peuvent placer des jalousies mobiles à sangles; toutefois, elles devront être conformes comme système, matériel et couleur au type adopté pour celles déjà placées.

Par contre il ne pourra être placé sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et en général rien qui puisse modifier en quoi que ce soit l'aspect des façades au détriment de l'harmonie, de l'esthétique ou de l'uniformité de l'immeuble.

Quiconque sollicitera l'autorisation d'effectuer des travaux nécessitant l'avis d'un architecte en supportera les frais et honoraires.

La propriété d'une cave supplémentaire ne modifie pas la quotité des parties communes attachées à l'appartement.

CHAPITRE IV AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DU SQUARE, DES COURS, JARDINS ET CHEMINS D'ACCES ENTRETIEN DES FACADES

L'immeuble objet des présentes faisant partie d'un ensemble de neuf immeubles dont la construction est projetée, l'aménagement du square et des cours qui sont prévus dans cet ensemble, et leur entretien, seront à la charge commune et les frais seront répartis entre les propriétaires de chacun des neuf immeubles dans la proportion des largeurs de façades de ceux-ci soit à front de ce square soit à front de l'avenue d'Auderghem et supportés par les co-propriétaires de chacun de ces immeubles comme les autres charges communes.

Dans le but de maintenir l'uniformité de cet ensemble,

les façades avant et arrière des immeubles seront entretenues et restaurées s'il y a lieu en même temps et les frais seront supportés et répartis comme ceux de l'entretien du square.

Il ne pourra être apporté aucune modification future de couleur aux façades sans l'accord des 3/4 des copropriétaires des neuf immeubles.

CHAPITRE V

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble comprennent:

- 1° Le sol des bâtiments et de la cour
 - 2° les fondations, les gros murs de façades, de pignons et de refend, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements de façade, ~~exception faite des volets, persiennes et jalousies, la toiture, les escaliers et cage d'escalier, les paliers, les ascenseurs, les cages et machineries d'ascenseurs.~~
 - 3° ~~Les tuyaux des chutes d'écoulement des eaux pluviales, menagères et usées, les raccords, les canalisations et conduites d'eaux, de gaz, et d'électricité et du chauffage central se trouvant en dehors des appartements;~~
Les compteurs généraux et le matériel de chauffage
 - 4° Les couloirs et dégagements des caves; les caves destinées aux chaufferies, au dépôt des combustibles, aux compteurs, celle destinée au concierge, les abris
 - 5° La porte d'entrée, le hall, le vestibule d'entrée, la conciergerie
 - 6° Les radiateurs, les appareils sanitaires se trouvant dans les locaux communs
 - 7° Les trémies à ordures
 - 8° L'antenne, le parlophone
 - 9° ~~La cour~~ avec sa clôture, les trottoirs et enfin tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires aux parties ci-dessus décrites et toutes celles tenues pour communes par les usages sauf celles qui au présent statut seraient mentionnées être parties privatives.
- La présente énumération est énonciative et non limitative.

*avec
accès
subséquent*
X
KX

9

CHAPITRE VI

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les parties communes appartiendront aux divers propriétaires dans la même proportion que le sol.
Ces proportions sont indiquées à la suite du présent statut immobilier et seront indiquées dans les actes de vente, elles serviront de base à la répartition des charges communes.
Etant donné le caractère spécial de cette propriété, les copropriétaires sont tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et les choses déclarées communes; ils ne pourront jamais en réclamer le partage ou la licitation conformément au paragraphe 9 de l'article 577bis du code civil.

KX

4.

CHAPITRE VII
CHARGES COMMUNES

Les propriétaires des appartements supporteront proportionnellement à leurs droits dans les parties communes les charges d'acquisition, d'entretien et de réparation des choses communes et celles consécutives aux besoins communs dès la prise en charge de l'immeuble.

Sont charges communes:

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des parties communes décrites au chapitre V.

Les frais de peinture des volets, persiennes et jalousies qui ~~quoique propriété privée~~ doivent pour le bon aspect des façades, être entretenus à frais communs.

Les frais d'acquisition, d'entretien, de réparation:

a) du mobilier tels que lustres, lampes, ~~tableaux~~, radiateurs

b) des ustensiles ménagers nécessaires à l'entretien de l'immeuble et des trottoirs

Les frais de location des compteurs généraux

La consommation du gaz, de l'électricité, de l'eau résultant des indications des compteurs "service général".

La consommation du courant électrique nécessitée par l'usage des ascenseurs; les frais d'abonnement au téléphone public; les frais et honoraires des architectes consultés dans l'intérêt commun.

Les primes des assurances souscrites dans l'intérêt commun

Les frais de gérance et de conciergerie; les frais de chauffage; les impôts, contributions et taxes grevant ou pouvant grever l'immeuble et dont la répartition entre les divers appartements n'aurait pas été faite par les services compétents.

L'énumération ci-dessus est explicative et non limitative.

CHAPITRE VIII
DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives ~~les parties constitutives de l'appartement et des caves y attachées et notamment:~~

Les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements; les fenêtres, les portes palières; les cloisons intérieures avec leurs portes; les placards. Les planchers et parquets avec leurs poutres et solives; les pavements. Les plafonds attachés aux poutres; les planchers de l'étage supérieur; ~~les canalisations, conduites et compteurs se trouvant à l'intérieur des appartements. La serrurerie et quin-~~caillerie;

Les appareils sanitaires, les radiateurs.

Les caves attribuées à chaque appartement.

La boîte aux lettres qui se trouvera dans le vestibule d'entrée.

Bien que partie commune la terrasse formant toiture appartiendra en jouissance exclusivement aux propriétaires des appartements du huitième étage, chacun d'eux disposant de la partie s'étendant au-dessus de son appartement, mais

ils ne pourront l'utiliser qu'à usage normal de terrasse.

5

CHAPITRE IX
PRISE EN CHARGE DE L'IMMEUBLE

Les charges communes généralement quelconques afférentes à l'immeuble incomberont à tous les copropriétaires proportionnellement aux quotités indivises qu'ils possèdent.

CHAPITRE X
ADMINISTRATION

a) Assemblées générales

L'assemblée générale se composera de tous les propriétaires d'appartements. Chaque année les propriétaires d'appartements se réunissent en assemblée générale ordinaire.

Les propriétaires peuvent à toute époque être convoqués en assemblée générale par le gérant ou le délégué des propriétaires lesquels doivent convoquer l'assemblée générale endéans les trente jours sur la réquisition des propriétaires de 3 appartements.

Les assemblées générales sont tenues dans l'agglomération bruxelloise.

b) Convocations

Les convocations sont adressées par le gérant ou à son défaut par le délégué des propriétaires. Elles sont faites par lettres recommandées à la poste ou remises par porteur contre reçu au moins 8 jours et au plus tard 15 jours francs avant l'assemblée.

Elles énoncent le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

c) Représentation des propriétaires

Les propriétaires peuvent se faire représenter par mandataire à l'assemblée générale. Les co-propriétaires indivis d'un appartement doivent se faire représenter par un mandataire unique.

Les femmes mariées, les mineurs, interdits, incapables, absents sont représentés conformément au droit commun.

d) Bureau

L'assemblée élit dans son sein un président. Le président nomme le secrétaire qui peut être choisi en dehors des propriétaires.

e) Délibérations

Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal au nombre des quotités des parties communes qu'il possède. Les décisions sont prises à la majorité; elles sont obligatoires pour tous, même les absents et les dissidents.

L'assemblée ne peut délibérer que si la majorité au moins des propriétaires est présente ou représentée; si ce quantum n'est pas atteint, une seconde assemblée est convoquée, elle délibère valablement quel que soit le nombre des propriétaires présents ou représentés.

Toutefois, s'il s'agit de modifier le statut immobilier ou d'apporter des transformations à l'immeuble, l'assemblée ne pourra délibérer que si les 3/4 des propriétaires sont présents ou représentés et la décision ne sera valablement

J.A. 15

*délégué
cc f. b (f)*

XX

prise que si elle réunit l'adhésion de l'architecte constructeur ou à son défaut d'un expert et de propriétaires disposant des 3/4 des voix.

Les décisions sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu par le gérant; ils sont signés par les membres du bureau et par les propriétaires qui ont assisté à l'assemblée et qui en expriment le désir.

Tout propriétaire d'appartement a le droit de prendre connaissance de ce registre.

f) Gestion et surveillance

Le gérant et le délégué des propriétaires sont nommés par l'assemblée générale qui déterminera leurs émoluments. La durée de leur mandat est de deux ans.

Le gérant assume la gestion de l'immeuble et veille à l'observation du statut immobilier.

Le délégué des propriétaires surveille la gestion du gérant.

Ils ont seuls qualité pour donner des ordres ou faire des observations au concierge.

g) Attributions du gérant

Il convoque l'assemblée générale aussi souvent qu'il y a lieu ou lorsqu'il en est régulièrement requis.

Il nomme et révoque le concierge.

Il reçoit les provisions fixées par l'assemblée générale pour faire face aux dépenses, effectue les recettes et paye les dépenses qu'il inscrit sur un registre ad hoc. Il instruit les contestations relatives au bien commun.

Il prend les mesures urgentes de préservation et de conservation de l'immeuble, s'abouche en cas de besoin avec les architectes et entrepreneurs. Il établit semestrielle-ment le compte de chaque propriétaire. Si un copropriétaire négligeait après mise en demeure par lettre recommandée de verser ou de compléter la provision, le gérant serait tenu de lui couper le service des eaux, du gaz et de l'électricité.

Le gérant ne connaît que les propriétaires des appartements à l'exclusion des locataires sauf arrangements à prendre entre lui et les propriétaires donnant des appartements en location, lesquels resteraient toutefois redevables vis-à-vis des copropriétaires de toutes sommes ou provisions dues en vertu du présent statut ou des décisions prises par l'assemblée générale.

Si le gérant est défaillant ou dans l'impossibilité de remplir sa mission le propriétaire ayant la plus forte quotité des parties communes en assume les fonctions.

Si plusieurs propriétaires possèdent le même nombre de quotités, les fonctions de gérant sont dévolues au plus âgé d'entre eux.

CHAPITRE XI
LE CONCIERGE

Il est nommé et révoqué par le gérant.

Il est logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cette fin. L'assemblée générale fixe ses rémunérations. Il est engagé au mois. Le préavis à donner de part et d'autre est fixé à un mois; pour rupture du contrat d'emploi le préavis doit être signifié soit par le gérant ou au gérant par lettre recommandée à la poste. Il a la charge et la

police de l'immeuble et spécialement de l'ascenseur, de surveiller les entrées et sorties; de faire respecter le règlement intérieur de l'immeuble spécialement par le personnel domestique et les fournisseurs.

Son service consiste entre autres à:

Nettoyer et entretenir les locaux communs, les trottoirs et cours. Laver les fenêtres et portes des parties communes.

Entretenir les chaudières du chauffage et du boiler. Evacuer les ordures ménagères.

Fermer les robinets des colonnes montantes en cas d'accidents. Préserver les tuyauteries et vider les eaux en cas de gelée. Ouvrir et fermer la porte d'entrée. Recevoir et distribuer au moins 2 fois par jour les paquets destinés aux occupants.

Faire visiter les appartements vides offerts en vente ou en location. Plus généralement son service comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il est dépositaire des clefs des locaux communs, elles devront être déposées de telle sorte que les occupants de l'immeuble puissent en disposer en cas d'urgence absolue et d'absence du concierge.

CHAPITRE XII REPARATIONS

Le gérant peut faire exécuter les réparations urgentes. Les réparations non urgentes sont décrétées par l'assemblée générale à la simple majorité.

Les propriétaires et occupants sont tenus de faciliter les réparations et travaux et de permettre l'accès de leur appartement aux architectes, entrepreneurs et ouvriers qui en seront chargés c'est à dire de souffrir les réparations sans indemnité, quelque incommodité qu'elles leur causent même s'ils étaient privés temporairement de la jouissance d'une partie de leur appartement.

CHAPITRE XIII

SERVICE DES EAUX, DU GAZ, de L'ELECTRICITE ET DU CHAUFFAGE - GE - RAMONAGE DES CHEMINEES

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et d'eau, telles qu'elles résultent des indications fournies par les compteurs de passage, sont à charge de chaque propriétaire et sont payées par chacun d'eux au gérant ou à son délégué.

Sont à charges communes les consommations résultant de l'inscription aux compteurs "service général" ou de la différence entre les sommes à payer aux organismes distributeurs et le total de celles à payer par les propriétaires. Si des compteurs de chaleur étaient placés, les fournitures de combustibles seront à charges des propriétaires à raison de 1/5 dans la proportion des quotités indivises qu'ils possèdent, les 4/5 à raison des indications fournies par les compteurs.

S'il n'est point placé des compteurs de chaleur le

gaz / eau
électricité

20%

coût du combustible sera partagé entre les co-propriétaires proportionnellement aux quotités indivises qu'ils possèdent. Chaque propriétaire intervient dans les frais de production d'eau chaude proportionnellement à la consommation résultant des indications fournies par les compteurs.

Les cheminées communes sont ramonées aussi souvent que nécessaire par les soins du gérant.

CHAPITRE XIV ASSURANCES

Il sera souscrit:

1°) Une police d'assurance contre les risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, le chômage immobilier et toutes explosions.

2°) Des polices d'assurance de la responsabilité civile pouvant incomber aux copropriétaires en qualité:

a) de propriétaire de l'immeuble

b) de propriétaire d'ascenseurs et de monte-charges

3°) Une police d'assurance collective contre les accidents du travail couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble

4°) Une police d'assurance de la responsabilité civile couvrant les accidents pouvant être causés à des tiers par les préposés.

La police d'assurance incendie garantira le ou les copropriétaires de chacun des appartements pris aussi bien séparément que dans l'ensemble; elle contiendra la clause de reconstruction.

Mandat est donné au constructeur ou au gérant de souscrire en temps opportun ces diverses polices par l'entremise de Monsieur le Baron de Bethune pour deux termes décennaux, le choix de la compagnie appartenant aux propriétaires. Chaque propriétaire aura droit d'obtenir un exemplaire des polices. Chaque propriétaire devra veiller individuellement à faire assurer contre les risques d'incendie son mobilier et les embellissements effectués par lui à l'intérieur de son appartement.

CHAPITRE XV REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A) Généralités:

Les appartements doivent être affectés uniquement à l'habitation en famille.

En conséquence il est interdit:

D'y installer, exploiter ou exercer une industrie ou un commerce, de même que hôtel, pension de famille, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, club, dancing, cercle, salle de réunion ou de spectacle, cinéma, clinique, maternité, crèche, maison de santé, blanchisserie de linge, établissement de bains, institut de beauté, de massage et toutes autres professions similaires. D'y donner des cours de danse, de musique, de chant, de sports, de louer les appartements par chambres garnies ou non. Toutefois, dans les appartements du rez de chaussée il pour-

ra être exercé des commerces ne donnant pas lieu à enquête de commodo ou incommodo ni droguerie, ni boucherie, ni poissonnerie, ni charcuterie ni débits de boissons.

Les personnes de moeurs légères ne pourront résider dans l'immeuble. Les professions libérales pourront être exercées dans l'immeuble de même que des bureaux commerciaux.

Le propriétaire de l'appartement dans lequel l'exercice d'une profession entraînerait un usage anormal de l'ascenseur, devrait supporter la dépense supplémentaire telle qu'elle serait fixée par l'assemblée générale.

Il est interdit de détenir dans les appartements des animaux gênants ou bruyants, entr'autres les perroquets.

Les chiens et les chats seront tolérés mais devront être tenus en laisse ou portés dans les escaliers, paliers, vestibules, ascenseurs; leurs propriétaires seront tenus de réparer les dégradations qu'ils pourraient causer.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives, dangereuses ou malodorantes.

B) Ascenseurs:

Les règlements qui seront affichés dans les ascenseurs seront obligatoires pour tous ceux qui en feront usage.

C) Installations électriques:

Les propriétaires et occupants des appartements devront se conformer ponctuellement à tous les règlements et usages généraux et locaux.

D) Téléphone-Télégraphie sans fil-Moteurs:

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires. Les fils et accès ne peuvent emprunter la façade principale, la sonnerie doit être installée de telle manière qu'elle ne puisse importuner les propriétaires des appartements voisins.

A cette fin, elle devra être placée au moins 30 cm. en dessous du plafond. Le placement d'antenne extérieure de T.S.F. sauf celle installée pour l'immeuble est interdit.

Les propriétaires ne peuvent faire fonctionner leurs appareils de T.S.F. de telle manière qu'ils puissent être entendus des autres appartements; à cette fin il est interdit de les faire fonctionner lorsque les fenêtres des appartements sont ouvertes. L'emploi de moteur est interdit, exception faite de ceux qui activent les appareils ménagers. Ces moteurs et appareils devront être munis d'un dispositif empêchant la production et la propagation des parasites.

E) Travaux de ménage et divers:

Les propriétaires et locataires doivent veiller à ce que le personnel occupe les locaux de façon à ne pas importuner les autres occupants et se conformer aux règlements d'ordre intérieur.

XX

Il est interdit:

De laver les fenêtres et loggias à grandes eaux.

De battre les tapis et carpettes aux balcons et aux fenêtres

De scier ou casser du bois si ce n'est dans les caves entre 8 heures et 20 heures.

De placer des crochets ou porte-manteaux sur les palmiers

De déposer des objets quelconques dans les couloirs, paliers et vestibules, ni d'y effectuer les travaux ménagers

D'accéder à la toiture de la terrasse du bâtiment sauf pour les réparations éventuelles qui devraient être effectuées.

De déposer des objets sur les balcons ou à l'intérieur du garde-corps qui soient visibles de l'extérieur. Les cendres, débris et autres déchets doivent être versés dans la gaine à ce destinée.

F) Vélos et voitures d'enfants:

Les voitures d'enfants doivent être remises dans les appartements; elles peuvent être transportées dans l'ascenseur. Les vélos devront être remis dans les locaux indiqués à cette fin par le gérant; il n'est point permis de les transporter par l'ascenseur.

G) Affiches et réclames:

Aucune affiche ne peut être apposée dans les parties communes ou aux fenêtres. Toutefois des plaques de cuivre de 25 X 30 cm maximum pourront être apposées à proximité de la porte d'entrée et sur les portes extérieures des appartements, mentionnant les noms, prénoms, profession et heures de visite des occupants. Des affiches pourront cependant être placées aux fenêtres ou sur la façade à proximité de la porte pour indiquer la mise en vente ou en location des appartements.

H) Locations:

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille ou personne; les caves ne peuvent être louées séparément sauf à un propriétaire ou un locataire d'un des appartements.

Les propriétaires ne pourront louer les appartements qu'à des personnes de parfaite honorabilité. Les locataires ne peuvent sous-louer en tout ou en partie ni céder leurs droits au bail.

Les locataires devront se conformer à toutes les clauses et stipulations du statut immobilier.

CHAPITRE XVI
CONTESTATIONS ET LITIGES

Les propriétaires s'engagent à soumettre toutes contestations et litiges généralement quelconques pouvant survenir au sujet de l'interprétation ou exécution du présent statut à Monsieur le Bâtonnier du Bureau d'Appel de Bruxelles, lequel sera prié de trancher en amiable compositeur, sans formalités, délais ni recours ordinaires ou extraordinaires, c'est-à-dire que les décisions qu'il pr

dra seront souveraines. Les parties renoncent pour elles et leurs héritiers et successeurs à toute opposition, appel et pourvoi en cassation.

Les parties déclarent que le présent contrat est établi de parfait accord entre elles. Les parties entendent se conformer entièrement au droit commun; les clauses contraires aux dispositions impératives ou prohibitives des lois et règlements sont réputées non écrites.

Pour les points non prévus les parties se réfèrent au droit commun.

CHAPITRE XVII
ELECTION DE DOMICILE

Les parties doivent faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles ou dans une commune de l'agglomération bruxelloise. A défaut d'élection de domicile celui-ci est de plein droit élu dans l'immeuble (logement du concierge).

CHAPITRE XVIII
QUOTITES DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES ATTACHEES
A CHAQUE APPARTEMENT.

Les parties communes y compris la totalité du sol appartenant aux divers propriétaires dans les proportions suivantes:

Pour les appartements du rez de chaussée:

Appartement A à raison de 340/10.000

Appartement B à raison de 150/10.000

Appartement C à raison de 115/10.000

Appartement D0 à raison de 245/10.000

Pour les appartements des étages (du 1er au 7me):

Appartement A à raison de 350/10.000

Appartement B à raison de 480/10.000

Appartement C à raison de 350/10.000

Pour les appartements du 8ème étage:

Appartement A à raison de 295/10.000

Appartement B à raison de 300/10.000

Appartement C à raison de 295/10.000

(Suivent les signatures)

Enregistré cinq rôles un renvoi à Ixelles A.C. le vingt huit juillet mil neuf cent quarante et un, vol. 42 fol. 84 case 3. Reçu vingt francs. Le Receveur (s) illisiblement.

Gérance Immeuble
 Résidence Marie-José
 Square C.M. Wiser 19 bte 22
 1040 Bruxelles

Suivant décision de
 l'Assemblée Générale
 du 26/04/2001 + mises à jour ultérieures 02/05

**REGLES DE CONDUITE A RESPECTER PAR TOUS LES OCCUPANTS DE L'IMMEUBLE
 PROPRIETAIRES ET LOCATAIRES (extrait P.V. A.G. 2001 + mises à jour ultérieures)**

1) Conditions d'occupation :

Les appartements doivent être affectés uniquement à l'habitation en famille, à l'exception de ceux du rez-de-chaussée dans lesquels certains commerces peuvent être exercés.

Les occupants des appartements sont priés d'éviter tous bruits anormaux susceptibles de gêner leurs voisins, principalement entre 22 heures et 7 heures.

Cette obligation vise surtout les postes de radio, télévision, installations stéréo, les cris d'enfants, les claquements de portes, les bruits d'animaux etc...

Pour les travaux de nature à causer du bruit, ils pourront être réalisés durant les jours de semaine, à l'exception des dimanches et jours fériés, entre 8h et 20h maximum.

2) Animaux :

Les animaux gênants ou bruyants ne sont pas tolérés.

Les propriétaires de chiens et de chats sont priés de tenir ces animaux en laisse ou de les porter dans les escaliers, paliers, hall et ascenseur.

3) Fenêtres en façade avant :

Elles doivent être garnies de façon à donner à l'immeuble un aspect esthétique et uniforme.

4) Nettoyage :

Il est interdit de laver les fenêtres et loggias à grandes eaux, de battre les tapis et carpettes aux balcons et fenêtres.

5) Ascenseur :

Les normes d'utilisation doivent être respectées (charge maximum 3 personnes).

Il est très important de libérer l'ascenseur au plus vite; les fournisseurs ne peuvent en aucun cas le retenir pendant qu'ils effectuent leur livraison.

L'ascenseur ne peut être utilisé que pour le transport de personnes et de colis dont l'encombrement ne risque en aucun cas d'y occasionner des dégradations.

Pour tous déménagements complets ou de pièces lourdes et encombrantes, il y a lieu d'utiliser un élévateur extérieur. Les contrevenants s'exposent à une amende de 370 € (+/-15.000 fb).

Les enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte ne peuvent utiliser l'ascenseur.

+ Il faut attendre l'arrêt complet de l'ascenseur pour ouvrir la porte et donc NE PAS tenter d'ouvrir la porte lors de son passage !!!

6) Vide-poubelles :

Ils ont été condamnés par décision de l'assemblée générale de 1995.

7) Voitures d'enfant :

Elles doivent être remises dans les appartements ou dans les caves.

Elles peuvent être transportées dans l'ascenseur avec les précautions d'usage.

8) Vélos :

Ceux-ci doivent être remisés dans les caves. Ils ne sont pas admis dans l'ascenseur.

9) Ouvre-porte et parlophone :

Il est recommandé de n'actionner l'ouvre-porte qu'après s'être assuré de l'identité de l'arrivant. Il y va de la sécurité de tout l'immeuble.

Pour éviter un mauvais fonctionnement du parlophone, il y a lieu de toujours replacer le combiné sur son support.

10) Appareils ménagers :

Ils doivent être mis en service dans des conditions de sécurité maximales. Les appareils à fort ampérage (cuisinières électriques, machines à laver, sèche-linge, lave-vaisselle etc...) doivent être raccordés à la prise de terre de l'immeuble.

11) Hall d'entrée, paliers, vestibule, couloirs des caves :

Il est interdit d'y déposer des objets quelconques ou d'y effectuer des travaux ménagers.

Les portes à rue doivent rester fermées pour des raisons de sécurité.

12) Réparations et travaux :

Les occupants des appartements sont tenus de faciliter les réparations et travaux en permettant l'accès des divers corps de métier, sans restriction d'aucune sorte.

13) Dépôt d'une clé de l'appartement :

En assemblée générale de mai 2000, les copropriétaires ont décidé d'installer un coffre au sous-sol destiné à recevoir une clé de chaque appartement. Il est conseillé de mettre la clé sous enveloppe signée.

Ces clés doivent permettre d'avoir accès en l'absence des occupants si des circonstances graves le commandent (fuite d'eau, incendie etc...).

14) Fermeture des vannes privées d'eau :

C'est une précaution très importante à prendre, tant les vannes d'eau chaude que d'eau froide, pendant l'absence des occupants principalement si l'absence a une certaine durée.

Les dégâts occasionnés par l'eau sont souvent graves. Un occupant peut être tenu responsable des dégâts occasionnés dans d'autres appartements s'il a négligé cette précaution.

15) Conciergerie :

Il n'y a plus de concierge. Le service de nettoyage est réalisé par une petite société.

Ce nettoyage comprend l'évacuation des sacs poubelles. Chacun est tenu de respecter la propreté des parties communes afin d'assurer une bonne qualité de vie dans l'immeuble.

16) Déménagements (point 10°-2 AG 2002)

Lors de déménagement, travaux privés etc.... il y a lieu de prendre toutes les précautions pour ne pas endommager ou salir les parties communes, si c'est le cas il faut y remédier. Les abus éventuels seront sanctionnés par des interventions financières de complément de nettoyage ou de réparation des dégâts. Les copropriétaires décident de porter les frais de déménagement pour les entrées et les sorties à 37,5€ comprenant le prix des plaquettes, le surplus servant à alimenter une cagnotte pour réparer les petits dégâts qui ne savent pas être chiffrés.

D'autre part les copropriétaires décident également que l'utilisation du lift pour les déménagements est obligatoire, les déménagements par ascenseur sont totalement interdits.

Pour la réservation d'emplacement pour déménagement & lifts : à front de l'avenue d'Auderghem >> Police communale - côté square >> Regimmo tél 02 736 20 76.

17) Respect de l'éclairage naturel de la cage d'escalier (point 10°-2 AG 2005)

Lumière naturelle de la cage d'escalier grâce aux fenêtres donnant sur les terrasses A & C : ces derniers temps plusieurs occupants (propriétaires ou locataires) ont masqués ces fenêtres, ce qui obscurcit complètement la volée d'escalier. Rappel à tous les occupants de maintenir cet éclairage naturel dans l'escalier.

X X X

ACP MARIE JOSE H



ETUDE DU NOTAIRE INGEVELD

A Ixelles 162, chaussée de Wavre

ACTE DU DIX SEPT JUILLET MIL NEUF CENT QUARANTE ET UN

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

DE LA RESIDENCE « MARIE JOSE H »

Située à Etterbeek, avenue d'Auderghem, Bruxelles, 1040

ACP MARIE JOSE H

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE « LA RESIDENCE MARIE JOSE H »

Immeuble sis à Etterbeek, avenue d'Auderghem

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

EXPOSE PRELIMINAIRE :

Article 1 : Les statuts de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi ainsi qu'il suit, les statuts de l'immeuble 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 convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires 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 en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs ; elles sont en conséquence

immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Article 2 : Le 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 règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

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 cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Article 3 : Le règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Le présent règlement a pour objet de déterminer les droits et obligations des copropriétaires et de conjurer toutes difficultés et contestations qui pourraient surgir entre eux.

Il doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le

mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Chacun des premiers copropriétaires s'oblige avec solidarité et indivisibilité pour ses héritiers et successeurs à tous titres à imposer le présent règlement et ses modifications éventuelles à tous successeurs occupants ou ayant droit à un titre quelconque.

Les actes de modifications à ce statut immobilier seront transcrits.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Division de l'immeuble :

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires pour une fraction idéale.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Les parties privatives sont dénommées « appartements », ce terme comprenant également les caves.

Les parties communes sont celles affectées à l'usage commun des propriétaires de tous les appartements. Les parties communes ne sont pas sujets à partage elles resteront en indivision perpétuelle entre les divers copropriétaires ; l'article 815 du Code Civil est étrange à cette indivision.

La quotité des parties communes attachées à chaque appartement est déterminée à l'acte d'achat.

Sous section I : Parties communes :

Article 5 : Description des parties communes :

Les parties communes de l'immeuble comprennent : (La présente énumération est énonciative et non limitative).

1°) le sol des bâtiments et de la cour.

2°) les fondations, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements de façade, exception faite des volets, persiennes et jalousies, la toiture les escaliers et cage d'escalier, les paliers, les ascenseurs, les cages et machineries d'ascenseurs.

3°) Les tuyaux des chutes d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les raccords, les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité et du chauffage central se trouvant en dehors des appartements.

Les compteurs généraux et le matériel de chauffage.

4°) les couloirs et dégagements des caves destinés aux chaufferies, au dépôt du combustible, aux compteurs, au concierge ainsi que les abris.

5°) La porte d'entrée, le hall, le vestibule d'entrée, la conciergerie.

6°) Les radiateurs, les appareils sanitaire se trouvant dans les locaux communs.

7°) les trémies à ordures.

8°) L'antenne et le parlophone.

9°) La cour avec sa clôture, les trottoirs et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze (formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil) et les usages.

Article 6 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

La vente d'un appartement implique l'aliénation des choses communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque consentie sur un appartement greve les choses communes qui en sont l'accessoire.

Article 7 : Les modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous le surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale.

Quiconque sollicitera l'autorisation d'effectuer des travaux nécessitant l'avis d'un architecte en supportera les frais et honoraires.

Toutefois, lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, également, 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.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 8 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue de la totalité des voix.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des volets, de la peinture, des cages d'escalier, des dégagements et en général de toutes les parties visibles de la rue.

Les propriétaires peuvent placer des jalousies mobiles à sangles, toutefois, elles devront être conformes, comme système matériel et couleur, au type adopté pour celles déjà placées.

Par contre, il ne pourra être placé sur les façades aucun auvent, tente marquise, store extérieur, et en général rien qui puisse modifier en quoi que ce soit, l'aspect des façades au détriment de l'harmonie, de l'esthétique ou de l'uniformité de l'immeuble.

Sous section II : Parties privatives :

Article 9 : Définition des parties privatives :

Sont parties privatives les parties constitutives de l'appartement et des caves y attachés et notamment :

Les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux, les fenêtres, les portes palières, les cloisons intérieures avec leurs portes, les placards, les planchers et parquets avec leurs poutres et solives, les pavements, les plafonds attachés aux poutres, les planchers de l'étage supérieur, les canalisations, conduites et compteurs se trouvant à l'intérieur des appartements, la serrurerie et quincaillerie, les appareils sanitaires et les radiateurs.

Les caves attribuées à chaque appartement.

La boîte aux lettres qui se trouvera dans le vestibule d'entrée.

Bien que partie commune, la terrasse formant toiture à hauteur du 8^{ème} étage appartiendra en jouissance exclusivement aux propriétaires des appartements du huitième étage, chacun d'eux disposant de la partie s'étendant son appartement, mais ils ne pourront l'utiliser qu'à usage normal de terrasse.

La propriété d'une cave supplémentaire ne modifie pas la quotité des parties communes attachées à l'appartement.

Article 10 : De la jouissance des parties privatives :

Chacun est propriétaire exclusif de son appartement et en jouit en « bon père de famille », dans la limite de la loi et des contrats à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des voisins et des autres copropriétaires.

A cette propriété exclusive est jointe la propriété indivise des parties communes.

ACP MARIE JOSE H

Il est permis :

- a) de modifier l'intérieur des appartements sous sa responsabilité tant envers les copropriétaires qu'envers les propriétaires des immeubles voisins en ce qui concerne tous dommages immédiats ou ultérieurs provenant du fait des travaux.
- b) de diviser un appartement en plusieurs autres.
- c) de réunir plusieurs appartements en un seul.
- d) de détacher certaines pièces d'un appartement et de les joindre à un autre du même étage ou d'un étage voisin, et de reconstituer les appartements tels qu'ils étaient primitivement.

Il est interdit :

- a) de percer un gros mur à défaut d'obtenir le consentement de l'architecte de l'immeuble ou de la personne désignée par l'assemblée des propriétaires.
- b) de modifier l'emplacement des radiateurs, d'en augmenter le nombre ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux déjà existants à défaut de l'approbation écrite du syndic ou du délégué des copropriétaires.
- c) d'apporter aux choses communes des modifications, même à celles se trouvant à l'intérieur des appartements sauf à se conformer aux dispositions de l'article 7 du présent règlement.
- d) de modifier les boîtes aux lettres.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

Article 11 : Dénomination-Siège :

Cette association est dénommée association des copropriétaires «**DE LA RESIDENCE MARIE JOSE H**». Elle a son siège dans l'immeuble, à Etterbeek, avenue d'Auderghem, Bruxelles, 1040.

Article 12 : Personnalité juridique - Composition :

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

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Article 13 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

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

Article 14 : Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

Article 15 : Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

Article 16 : Actions en justice :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

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

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

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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :

A) l'assemblées générales :

Article 17 : Pouvoirs et composition de l'assemblée générale :

L'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle se compose de tous les propriétaires d'appartements.

Elle oblige par ses délibérations régulièrement prises tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou dûment convoqués.

Article 18 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

Chaque année, les propriétaires d'appartements se réunissent en assemblée générale ordinaire.

Les assemblées générales sont tenues dans l'agglomération Bruxelloise.

2- Assemblées générales extraordinaires :

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic ou le délégué des propriétaires aussi souvent qu'il est nécessaire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

Article 19 : Les convocations aux assemblées générales :

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

Article 20 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque ; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 21 : Procuration :

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

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

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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.

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

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

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 22 : Présidence - Bureau :

L'assemblée élit dans son sein un président. Il doit être un copropriétaire.

Le président nomme le secrétaire qui peut être choisi en dehors des propriétaires.

Article 23 : Liste de présence :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée.

Article 24 : Majorités :

a) Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

b) Majorité spéciale-Unanimité :

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- 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) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste

exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. 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.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Article 25 : Nombre de voix :

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des

intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 26 : Quorum :

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

Article 27 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale :

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

- 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 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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 ;

- 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.

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 cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 28 : Procès-verbaux - Consultation :

1. Procès-verbaux :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau et par les propriétaires qui ont assisté à l'assemblée et qui en expriment le désir.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction

visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

2. Consultation :

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et peut en prendre copie sans déplacement à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

B) Le syndic :

Article 29 : La désignation du syndic :

1. Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

Le syndic a droit à des émoluments, dont le montant sera décidé par l'assemblée générale.

2. Publicité :

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, le nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications

permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Article 30 : Révocation du syndic - Syndic provisoire - Démission :

1. Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

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

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

2. Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner.

Article 31 : Les attributions du syndic :

Le syndic assume la gestion de l'immeuble et veille à l'observation des statuts de l'immeuble.

Il nomme et révoque le concierge.

Il est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

ACP MARIE JOSE H

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une

participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 32 : Action en justice :

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Article 33 : Les comptes de gestion du syndic

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

Il établit semestriellement le compte de chaque propriétaire. Si un copropriétaire négligeait après mise en demeure par lettre recommandée de verser ou de compléter la provision, le syndic serait tenu de lui couper le service des eaux du gaz et de l'électricité.

Le syndic ne connaît que les propriétaires des appartements à l'exclusion des locataires sauf arrangements à prendre entre lui et les propriétaires donnant des appartements en location, lesquels resteraient toutefois, redevables vis à vis des copropriétaires de toute sommes ou provisions dues en vertu du présent règlement de copropriété ou des décisions prises par l'assemblée générale.

C) Le conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 34 : Le conseil de copropriété :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Il surveille la gestion du syndic.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété et le syndic ont seuls qualités pour donner des ordres ou faire des observations au concierge.

Article 35 : Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

D) Le concierge :

Article 36 : Le concierge :

Il est nommé et révoqué par le syndic.

Il est logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cette fin.

L'assemblée générale fixe ses rémunérations.

Il est engagé au mois, le préavis à donner de part et d'autre est fixé à un mois, pour rupture du contrat d'emploi le préavis doit être signifié soit par le syndic, ou au syndic par lettre recommandée à la poste, il a la charge et la police de l'immeuble et spécialement de l'ascenseur, de surveiller les entrées et sorties, de faire respecter le règlement intérieur de l'immeuble spécialement par le personnel domestiques et les fournisseurs.

Son service consiste entr'autres à :

-Nettoyer et entretenir les locaux communs, les trottoirs, et cours, laver les fenêtres et portes des parties communes.

-Entretenir les chaudières du chauffage et du boiler, évacuer les ordures ménagères.

-Fermer les robinets des colonnes montantes en cas d'accidents. Préserver les tuyauteries et vider les eaux en cas de gelée.

-Ouvrir et fermer la porte d'entrée.

-Recevoir et distribuer au moins 2 fois par jour les paquets destinés aux occupants.

-Faire visiter les appartements vides offerts en vente ou en location. Plus généralement son service comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il est dépositaire des clefs des locaux communs. Elles devront être déposées de telle sorte que les occupants de l'immeuble puissent en disposer en cas d'urgence absolue et d'absence du concierge.

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

A. Entretien et réparations :

a) Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 37 : Contributions aux charges communes :

Les charges communes généralement quelconques afférentes à l'immeuble incomberont à tous les copropriétaires proportionnellement aux quotités indivises qu'ils possèdent.

Les parties communes appartiendront aux divers propriétaires dans la même proportion que le sol.

Ces proportions sont indiquées à la suite du présent règlement et seront indiquées dans les actes de vente, elles serviront de base à la répartition des charges communes.

Etant donné le caractère spécial de cette propriété les copropriétaires sont tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et les choses déclarées communes, ils ne pourront jamais en réclamer le partage ou la licitation conformément à l'article 577-2 et suivants du Code Civil.

Article 38 : Détermination des charges communes :

Les propriétaires des appartements supporteront proportionnellement à leurs droits dans les parties communes les charges d'acquisition, d'entretien, et de réparation des choses communes et celles consécutives aux besoins communs dès la prise en charge de l'immeuble.

Sont charges communes : (l'énumération ci-dessus est explicative et non limitative) :

-Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des parties communes.

-Les frais de peinture des volets, persiennes et jalousies qui quoique propriété privée, doivent pour le bon aspect de façades être entretenue aux frais communs.

-Les frais d'acquisition, d'entretien et de réparation :

a) du mobilier tels que lustres, lampes, poubelles et radiateurs.

b) des ustensiles ménagers nécessaires à l'entretien de l'immeuble et des trottoirs.

-Les frais de location des compteurs généraux.

-La consommation du gaz, de l'électricité et de l'eau résultant des indications des compteurs « Service général ».

-La consommation du courant électrique nécessaire pour l'usage des ascenseurs.

-Les frais d'abonnement au téléphone public.

-Les frais et honoraires des architectes consultés dans l'intérêt commun.

-Les frais de gestion et de conciergerie.

-Les frais de chauffage.

Les impôts, contributions et taxes grevant ou pouvant grever l'immeuble et dont la répartition entre les divers appartements n'auraient pas été faite par les services compétents.

Article 39 : Aménagement et entretien du square, des cours, jardins et chemins d'accès :

Entretien des façades :

L'immeuble objet des présentes faisant partie d'un ensemble de neuf immeubles dont la construction est projetée, l'aménagement du square et des cours qui sont prévus dans cet ensemble et leur entretien seront à la charge commune et les frais seront répartis entre les propriétaires de chacun des neuf immeubles dans la proportion des largeurs de façades de ceux-ci, soit à front de ce square, soit à front de l'avenue d'Auderghem et supportés par les copropriétaires de chacun de ces immeubles comme les autres charges communes.

Dans le but de maintenir l'uniformité de cet ensemble, les façades avant et arrière des immeubles seront entretenues et restaurées s'il y a lieu en même temps et les frais seront supportés et répartis comme ceux de l'entretien du square.

Il ne pourra être apporté aucune modification fut ce de couleur aux façades sans l'accord des 3/4 des copropriétaires des neuf immeubles.

Article 40 : Service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage et ramonage des cheminées :

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et d'eau telles qu'elles résultent des indications fournies par les compteurs de passage sont à charge de chaque propriétaire et sont payées par chacun d'eux au syndic ou à son délégué.

Sont des charges communes, les consommations résultant de l'inscription aux compteurs « SERVICE GENERAL » ou la différence entre les sommes à payer aux organismes

distributeurs et le total de celles à payer par les propriétaires. Si des compteurs de chaleur étaient placés, les fournitures de combustibles seront à charge des propriétaires à raison de 1/5 dans la proportion des quotités indivises qu'ils possèdent, les 4/5 à raison des indications fournies par les compteurs.

S'il n'est point placé des compteurs de chaleur, le coût du combustible sera partagé entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités indivises qu'ils possèdent.

Chaque propriétaire intervient dans les frais de production d'eau chaude proportionnellement à la consommation résultant des indications fournies par les compteurs.

Les cheminées communes sont ramonées aussi souvent que nécessaire par les soins du syndic.

b) Réparations et travaux :

Article 41 : Catégorie des répartitions :

- Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :
- réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 42 : Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent sans devoir en demander l'autorisation.

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

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

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidées par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Article 43 : Réparations indispensables mais non urgentes :

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

Article 44 : Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article 45 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires et occupants sont tenus de faciliter les réparations et travaux et de permettre l'accès à leur appartement aux architectes, entrepreneurs et ouvriers qui en seront chargés c'est-à-dire de souffrir les réparations sans indemnité, quelque incommodité qu'elles leur causent, même s'ils étaient privés temporairement de la jouissance d'une partie de leur appartement.

B- Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 46 : Impôts :

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

Article 47 : 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 la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée tiers ou copropriétaire.

Article 48 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

C- Recettes :

Article 49 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

D- Cession d'un lot :

Article 50 : Cession d'un lot :

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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

§ 5. 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 gestion et de conciergerie.

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

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Section IV : Assurance et reconstruction :

Article 51 : Assurance commune :

Il sera souscrit :

- 1) une police d'assurance contre les risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, le chômage immobilier et toutes explosions.
- 2) des polices d'assurance de la responsabilité civile pouvant incomber aux copropriétaires en qualité :
 - a) de propriétaire de l'immeuble.
 - b) de propriétaires d'ascenseurs et de monte-charges.
- 3) une police d'assurance collective contre les accidents du travail couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.
- 4) une police d'assurance incendie garantira le ou les copropriétaires de chacun des appartements pris aussi bien séparément que dans l'ensemble ; elle contiendra la clause de reconstruction.

Mandat est donné au syndic de souscrire en temps opportun ces diverses polices.

Le choix de la compagnie appartenant aux propriétaires. Chaque propriétaire aura droit d'obtenir un exemplaire des polices. Chaque propriétaire devra veiller individuellement à faire assurer contre les risques d'incendie son mobilier et les embellissements effectués par lui à l'intérieur de son appartement.

Article 52 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A- Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

B- Si le sinistre est total, 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.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

1) Conditions d'occupation :

Les appartements doivent être affectés uniquement à l'habitation en famille, à l'exception de ceux du rez-de-chaussée dans lesquels certains commerces peuvent être exercés.

Les occupants des appartements sont priés d'éviter tous bruits anormaux susceptibles de gêner leurs voisins, principalement entre 22 heures et 7 heures.

Cette obligation vise surtout les postes de radio, télévision, tourne-disques, les cris d'enfants ou d'animaux, les claquements de portes etc.

2) Locations :

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille ou personne et les caves ne peuvent être louées séparément sauf à un propriétaire ou un locataire d'un des appartements.

Les propriétaires ne pourront louer des appartements qu'à des personnes de parfaite honorabilité.

Les locataires ne peuvent sous-louer, en tout ou en partie ni céder leurs droits au bail.

Les locataires devront se conformer à toutes les clauses et stipulations du statut immobilier.

3) Animaux :

Les animaux gênants ou bruyants ne sont pas tolérés.

Les propriétaires de chiens et de chats sont priés de tenir ces animaux en laisse ou de les porter dans les escaliers, paliers, vestibules et ascenseur.

4) Fenêtres de façade avant :

Doivent être garnies de façon à donner à l'immeuble un aspect esthétique et uniforme.

5) Affiches et réclames :

Aucune affiche ne peut être apposée dans les parties communes ou aux fenêtres. Toutefois les plaques de cuivre de 25 x 30 cm maximum pourront être apposées à proximité de la porte d'entrée et sur les portes extérieures des appartements mentionnant les noms, prénoms, professions et heures de visite, des occupants.

Des affiches pourront cependant être placées aux fenêtres ou sur la façade à proximité de la porte pour indiquer la mise en vente ou en location des appartements.

6) Nettoyages :

Il est interdit de laver les fenêtres et loggias à grandes eaux, de battre les tapis et carpettes aux balcons et aux fenêtres.

7) Ascenseur :

Les normes d'utilisation doivent être respectées (charges maximum notamment).

Il est très important de libérer l'ascenseur au plus vite et les fournisseurs ne peuvent, en aucun cas, le retenir pendant qu'ils effectuent leurs livraisons.

Les deux portes doivent être soigneusement fermées après chaque usage.

Il ne peut être utilisé qu'au transport des personnes et des colis dont l'encombrement ne risque en aucun cas d'y occasionner des dégradations.

Les enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'une personne responsable ne peuvent l'utiliser.

8) Poubelles :

Elles doivent être triées et obligatoirement déposées dans les conteneurs correspondants situés au sous-sol. Dans le cas contraire, la copropriété s'expose à des amendes administratives dont le coût est répercuté sur l'ensemble des occupants de l'immeuble. Pas de verre ni d'encombrants dans les parties communes de l'immeuble et tout particulièrement dans les couloirs de cave ou au sous-sol.

9) Voitures d'enfants :

Doivent être remisées dans les appartements ou caves.

Elles peuvent être transportées dans l'ascenseur avec les précautions d'usage.

10) Vélos :

Doivent être remisés dans les caves.

Ils ne sont pas admis dans l'ascenseur.

11) Ouvre-porte et parlophone :

Il est recommandé de n'actionner l'ouvre-porte qu'après s'être assuré de l'identité de l'arrivant. Il y va de la sécurité de tout l'immeuble.

Pour éviter un mauvais fonctionnement du parlophone il y a lieu de toujours replacer le combiné sur son support.

12) Appareils ménagers :

Ils doivent être mis en service dans des conditions de sécurité maximales. Les appareils à fort ampérage (cuisinières électriques, machines à laver automatiques, lave-vaisselles etc.) doivent être raccordés à la prise de terre de l'immeuble.

13) Travaux de ménage et divers :

Les propriétaires et locataires doivent veiller à ce que le personnel occupe les locaux de façon à ne pas importuner les autres occupants et se conformer aux règlements d'ordre intérieur.

Il est interdit :

De laver les fenêtres et loggia à grandes et de battre les tapis et carpettes aux balcons et aux fenêtres.

De scier, ou casser du bois, si ce n'est dans les caves entre 8 et 20 heures.

De placer des crochets ou porte manteaux sur les paliers. De déposer des objets quelconques dans les couloirs, paliers et vestibules ni d'y effectuer les travaux ménagers.

D'accéder à la toiture de la terrasse du bâtiment sauf pour les réparations éventuelles qui devraient être effectuées.

De déposer des objets sur les balcons ou à l'intérieur du garde-corps qui soient visibles de l'extérieur.

14) Paliers, vestibule, couloirs des caves :

Il est interdit d'y déposer des objets quelconques ni d'y effectuer des travaux ménagers.

15) Réparations et travaux :

Les occupants des appartements sont tenus de faciliter les réparations et travaux en permettant l'accès sur divers corps de métier, sans restriction d'aucune sorte.

16) Dépôt d'une clef de chaque appartement la conciergerie :

C'est une impérieuse nécessité (dans une enveloppe fermée éventuellement) La concierge est responsable de ces clefs.

Elles doivent permettre de pénétrer dans un appartement en l'absence de ses occupants, si des circonstances extrêmement graves le commandent (fuite d'eau ou incendie, par exemple)

17) Fermeture des vannes privatives d'eau chaude et froide en cas d'absence :

C'est une précaution très importante, qu'il est indispensable de prendre si l'absence a une certaine durée.

Les dégâts occasionnés par l'eau sont toujours graves et un propriétaire (locataire) peut être rendu responsable des dégâts occasionnés dans d'autres appartements s'il a négligé cette précaution.

18) Porte à porte :

Il est interdit. La concierge est chargée de faire sortir les éventuels intrus.

19) Concierge :

Elle est au service de l'immeuble et de ses occupants, dans des limites bien déterminées et qu'il est de l'intérêt de tous de connaître.

Si ses rapports avec les propriétaires et locataires doivent être empreints d'une stricte politesse, elle a droit aux mêmes égards.

Tous conflits ou discussions avec les propriétaires ou locataires doivent être évités.

Les observations ou réclamations éventuelles doivent obligatoirement être transmises au syndic ou au délégué du conseil de gestion.

20) Règlement de différends :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

-Il est à noter que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en

vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

-Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

-Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

-Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

-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.

-Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

-Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

Lorsqu'une minorité de 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 substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune, aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code Judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

21) Divers :

Les parties déclarent que le présent contrat est établi en parfait accord entre elles.

Les parties entendent se conformer entièrement au droit commun, les clauses contraires aux dispositions impératives ou prohibitives des lois et règlements sont réputées non écrites.

Pour les points non prévus, les parties se réfèrent à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Election de domicile :

Les parties doivent faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles ou dans une commune de l'agglomération bruxelloise.

A défaut d'élection de domicile celui-ci est de plein droit élu dans l'immeuble, (loge du concierge).

ACP MARIE JOSE H

QUOTITE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES ATTACHEES A CHAQUE APPARTEMENT :

Les parties communes y compris la totalité du sol appartiendront aux divers propriétaires dans les proportions suivantes :

-Pour les appartements du rez-de-chaussée :

Appartement A à raison de 340/10.000

Appartement B à raison de 150/10.000

Appartement C à raison de 155/10.000

Appartement D à raison de 245/10.000

-Pour les appartements des étages du 1^{er} au 7^{èmes} :

Appartement A à raison de 350/10.000

Appartement B à raison de 480/10.000

Appartement C à raison de 350/10.000

-Pour les appartements du huitième étage :

Appartement A à raison de 295/10.000

Appartement B à raison de 500/10.000

Appartement C à raison de 295/10.000

