

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ.

Le douze octobre.

Devant Maître André de CLIPPELE, Notaire à Woluwé-Saint-Lambert.

ONT COMPARU :

Monsieur Jean François Louis Ghislain DECHAMPS, gérant de société, né à Ixelles, le treize avril mil neuf cent vingt-trois, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Léa Marie Thérèse MOYSONS, sans profession, née à Woluwé-Saint-Lambert, le vingt-neuf avril mil neuf cent vingt-huit, demeurant ensemble à Woluwé-Saint-Lambert, place du Tomberg, 121.

Mariés sous le régime de la Communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par le Notaire Emile Timmermans, à Woluwé-Saint-Lambert, le trente et un mai mil neuf cent Cinquante, ainsi qu'ils le déclarent.

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit :

I . Les comparants sont propriétaires du bien suivant:

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Une parcelle de terrain à bâtir située à front de l'avenue de Broqueville, où elle présente un développement de façade de trente et un mètres quarante-six centimètres, contenant en superficie, d'après mesurage, vingt-trois ares treize centiares trente et un dixmilliares, cadastrée ou l'ayant été, d'après titre, Section C, partie du numéro 291/P/2, tenant ou ayant tenu à la susdite avenue, aux époux Mayné-Wanson, à la Société Immobilière de Woluwé-Saint-Pierre et à la Société Coopérative de Locataires dite "Les Locataires Réunis".

II . Origine de propriété.

Les comparants déclarent que ce bien leur appartient pour l'avoir acquis, sous les lots cinq et six, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive, dressé à la requête de la Société Coopérative de Locataires, dite "Les Locataires Réunis" à Woluwé-Saint-Lambert et clôturé par le Notaire Paul Mannes à Woluwé-Saint-Pierre, à l'intervention du Notaire André Vanderborgh à Waterloo, en date du sept janvier mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq février suivant, volume 3199, numéro 3.

Ladite société en était propriétaire pour l'avoir acquis en bloc et sous plus grande contenance de la Société Nationale des Habitations et Logements Bon Marché dont le siège est établi à Bruxelles, suivant acte administratif reçu par Monsieur Jean Vanderslagmolen, Commissaire de l'Etat à Bruxelles, le dix-huit février mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept mars suivant, volume 1675, numéro 7.

Ladite société Nationale était propriétaire de ce bloc de terrain pour l'avoir acquis suivant acte administratif reçu par Monsieur Coupé, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles pour compte de l'Etat, à Bruxelles, le deux juin mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit audit bureau des hypothèques, le vingt-deux du même mois volume 1546, numéro 19, de la société anonyme "Générale Immobilière" à Bruxelles, laquelle était propriétaire du bien comme faisant partie de ceux acquis par elle de Madame Jeanne Flore Marie Draps, épouse de Monsieur Georges Joseph Nicolas Ghislain Parmentier, avocat, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte reçu par le Notaire Coenen à Bruxelles, le vingt et un novembre mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf décembre suivant, volume 837, numéro 12.

III . Stipulations contenues dans le titre de propriété :

Le cahier des charges, en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-quatre, de la vente publique précitée, tenue par le Notaire Mannes susdit, le sept janvier mil neuf cent soixante-cinq, stipule notamment ce qui suit :

... "Conditions.

1) *Au sujet des autorisations de bâtir à obtenir des autorités compétentes et de l'urbanisme, il a été particulièrement rappelé aux adjudicataires, les dispositions de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux organique de*

l'aménagement du territoire et de l'Urbanisme et des Arrêtés Royaux d'exécution des dix-huit, dix-neuf et vingt avril suivants.

2) En ce qui concerne les prescriptions urbanistiques, les alignements et les zones de non-bâtisse, il y a lieu de se conformer aux indications des autorités compétentes et particulièrement aux stipulations du plan particulier numéro 1, approuvé par l'Arrêté Royal, du neuf septembre mil neuf cent quarante-neuf dont les principales prescriptions sont :

a) hauteur des façades des immeubles à construire :

- minimum : douze mètres

- maximum : seize mètres ;

L'écart entre les hauteurs des façades de deux immeubles adjacents ne peut jamais dépasser deux mètres.

b) profondeur de la zone de bâtisse :

- bâtiments principaux : quinze mètres ;

- annexes : cinq mètres (hauteur : trois mètres cinquante centimètres).

c) les immeubles de commerce ne sont pas autorisés.

d) la construction de garages est autorisée dans le fond des parcelles.

e) le permis de lotir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le dix février mil neuf cent soixante-quatre.

3) D'une lettre adressée au notaire instrumentant, par la commune de Woluwé-Saint-Lambert, en date du vingt-deux octobre mil neuf cent soixante-quatre, il résulte :

a) qu'il n'existe aucune objection pour qu'au cours de la mise en vente publique des terrains appartenant à la société comparante et situés à front de l'Avenue de Broqueville, la masse des lots soit adjugée à un même acquéreur, sous réserve que celui-ci se conforme toutefois aux conditions urbanistiques et aux indications du plan particulier numéro 1. (approuvé par Arrêté Royal du neuf septembre mil neuf cent quarante-neuf) ;

b) qu'il y aura lieu d'imposer aux constructeurs l'obligation de prévoir un garage par logement.

4) A la requête de la Société Nationale du Logement, l'attention des amateurs est attirée sur la nécessité pour eux d'observer les conditions particulières éventuelles pouvant se trouver dans les titres antérieurs. Il fait remarquer à ce sujet, que le Notaire soussigné confirme, pour autant que de besoin, que le titre d'acquisition de la société venderesse ne porte aucune clause ou condition particulière"...

Par le fait de leur achat, les acquéreurs d'appartements, de garages et autres locaux privatifs ou autres droits ou parties dans le bien, devront se contenter de l'origine de propriété précitée et ils seront subrogés dans tous les droits, actions et obligations des vendeurs résultant ou pouvant résulter des clauses et conditions qui précèdent ou auxquelles il serait référé, comme les dits comparants y étaient eux-mêmes obligés, sans aucun recours ni indemnité contre ces derniers ni leur intervention de quelque chef que ce soit.

Les acquéreurs devront aussi se conformer aux lois, règlements et arrêtés ou prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes et de l'Urbanisme.

IV. Construction - Division.

Les comparants ont décidé de construire sur la parcelle de terrain pré-décrite, avec le concours éventuel d'autres personnes, à désigner ultérieurement par eux, un immeuble à appartements multiples et des garages privés, qu'ils se proposent de vendre en détail, au fur et à mesure où les amateurs se présenteront, et qu'en vue de ces ventes distinctes ils nous déclarent vouloir, par conséquent, diviser l'immeuble ainsi qu'il est dit aux présentes et au règlement général de copropriété ci-après mentionné et tel que figuré aux plans dont question ci-après, chacun des appartements et garages avec leurs dépendances privatives respectives devant donc constituer une partie privative distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes, à l'usage commun de ces diverses propriétés et du terrain.

Il en résulte que les divers propriétaires, notamment les acquéreurs d'appartements et de garages et leurs dépendances, ne pourront demander la division par lots ni la licitation du terrain ni des parties communes des constructions et se trouveront en indivision forcée, conformément à l'article 577 bis du Code Civil, comme dit ci-après.

La construction sera érigée suivant les plans dressés par l'architecte Dirksen Henri, demeurant à Jette-Saint-Pierre, avenue Guillaume De Greef, numéro 2.

Les comparants déclarent que ces plans ont reçu l'approbation et l'autorisation des services publics compétents.

Les comparants se réservent le droit de diviser en cours de travaux, comme bon leur semble, chaque étage, niveau ou appartement notamment en un autre nombre d'étages ou de pièces, de nature à en faciliter les ventes et ce sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires comme dit sous V ci-après, notamment.

Par dérogation expresse et contrairement à ce qui serait stipulé aux présentes et au règlement général de copropriété, les comparants se réservent aussi le susdit droit pour créer des locaux communs destinés à un concierge, au rez-de-chaussée et/ou en sous-sol et pour créer, s'il le juge bon, en sous-sol une rampe d'accès et sortie vers l'avenue, qui serait construite en tout ou en partie en escaliers ou sans escaliers, ainsi qu'une série de garages qui serait construite au-dessus de tout ou partie de la rangée de garages à établir dans le fond de l'ensemble du complexe immobilier.

Dans cette éventualité, cette nouvelle série de garages aura uniquement son accès et sa sortie par une servitude de passage qui serait créée sur la propriété voisine située avenue Guillaume Abbeloos et joignant par le fond le dit complexe immobilier.

Dans ce cas, les millièmes attribués par les présentes aux garages qui seront surmontés par cette série de garages supplémentaires seront réduits et fixés à deux/millièmes pour chacun des dits garages, les deux autres millièmes restants étant alors attribués d'office à chacun des garages supplémentaires qui seraient créés et ce par le seul fait de leur existence.

Les garages supplémentaires ainsi créés devront participer aux charges communes ou autres du complexe immobilier, comme il est prévu pour les autres garages du dit complexe, et ils devront supporter en outre toutes les charges et obligations qui résulteront de la création de la susdite servitude de passage, sans que les garages initialement prévus aient à y intervenir de quelque chef que ce soit.

Les comparants se réservent en conséquence expressément le droit de comparaître devant tout notaire pour y signer tout acte constatant la création de la susdite servitude de passage avec ses modalités, droits et obligations et d'y engager valablement l'ensemble du complexe immobilier s'ils l'estiment nécessaire ou utile pour la réalisation des dits garages supplémentaires.

Contrairement à ce qui est prévu au plan des garages ci-annexé, la pelouse gazonnée y figurée et située dans le fond, entre la dernière rangée de garages et la propriété voisine, a été supprimée et les garages prévus s'étendront jusqu'au mur mitoyen à établir dans le fond du complexe immobilier.

Quant à la rampe d'accès et sortie vers l'avenue de Broqueville, dont question ci-avant, elle pourra être utilisée comme entrée de service, notamment pour le service des poubelles et l'accès aux locaux communs ou privatifs.

Les plans seraient alors sensés modifiés dans ce sens.

En cas de création d'une conciergerie, le concierge n'entrera en service qu'après l'achèvement de l'aile droite du complexe dénommée "Dauphiné".

L'entreprise de la construction sera exécutée par les comparants, qui auront la faculté d'exécuter le parachèvement ou de le faire exécuter par des sous-traitants de leur choix et aux conditions qu'ils jugeront convenables.

V. Acte de base.

Cet exposé fait, les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter dans la forme authentique, ainsi qu'il suit, l'acte de base ou statut immobilier qui régira l'immeuble susdit :

1) Résidence Savoie-Dauphiné. - Régime de la copropriété. - Description. - Division du complexe immobilier en 1000/1000^{èmes} -

Les comparants édifieront sur le terrain pré-décrit un immeuble à appartements multiples avec des garages privés.

En vue d'opérations juridiques diverses, chacun de ces éléments constituera une propriété distincte qui sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec, comme accessoires, en copropriété et en indivision forcée une quotité indivise des parties qui seront communes à ces diverses propriétés privatives, dont le terrain pré-décrit.

La volonté des comparants est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires, tels que mentionnés ci-dessus forment une propriété distincte dont il peut être disposé à titre onéreux ou gratuit et qui peut être grevé de droits réels.

Ce complexe immobilier sera dénommé "Résidences Savoie-Dauphiné".

Sauf modifications ultérieures éventuelles, il comprendra les appartements, caves et garages dont la description sommaire figure aux feuillets qui précèdent le règlement général de copropriété, document annexé aux présentes comme dit ci-après.

Il est divisé en mille/millièmes (1000/1000^{èmes}), suivant la répartition mentionnée aux dits feuillets ; cette répartition est imposée à tous les copropriétaires et sera acceptée par eux par le seul fait de leur acquisition des parties privatives dans l'immeuble.

Cet immeuble avec le terrain est placé sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577-2 du Code Civil).

2) Plans - Modifications - Variantes.

En vue de cette construction et ainsi qu'il est dit ci-avant, les comparants déclarent avoir fait établir par les soins de l'architecte prénommé, les plans des constructions à ériger.

Les comparants déclarent que les plans ci-annexés à leur requête et signés par eux et nous, Notaire, sont identiques aux plans déposés aux services administratifs compétents, lesquels plans ont été approuvés par ces services et ont reçu le onze mai dernier le permis de bâtir.

Les plans, ci-annexés, sont au nombre de huit et se rapportent au rez-de-chaussée, aux étages un à six et au septième étage, à la coupe, à la façade principale, à la façade arrière, au sous-sol et aux garages.

Les comparants déposent en outre, pour annexes, trois plans remaniés par leurs soins, concernant les sous-sols et le rez-de-chaussée et pour la rampe vers l'avenue dont il est question ci-avant.

Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et, tant que la construction ne sera pas complètement achevée, ils pourront toujours être modifiés par les comparants, à condition toutefois que les modifications ne nuisent en rien à la solidité de l'immeuble et à l'intérêt commun des propriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Plus spécialement les comparants se réservent le droit jusqu'à l'achèvement de la construction, de modifier la surface des parties communes, tels les halls communs et dégagements pour permettre notamment l'agrandissement d'un appartement ou d'un autre local privatif, la création de caves privatives supplémentaires, la création d'une série de garages à ériger au-dessus de tout ou partie des garages prévus dans le fond de l'ensemble du complexe immobilier, de la rampe d'accès vers l'avenue, la conciergerie, comme dit ci-avant, ou autres changements, ces modifications n'étant citées qu'à titre d'exemples.

Il est aussi notamment permis aux comparants de :

- Prélever sur un appartement une pièce ou partie de pièce, pour la joindre à l'appartement voisin.
- Revenir après modification, à la conception première ou à tout autre.

Les modifications dont question ci-dessus seront, le cas échéant, constatées soit par un acte modificatif de l'acte de base, soit même par l'acte particulier de vente de l'appartement, du garage ou du local modifié, auquel acte pourrait être joint un plan où figurent les modifications apportées à la distribution primitive et ce sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, à la seule requête et comparution des époux Dechamps-Moysons, pré qualifiés, qui s'en réservent expressément le droit.

Les quotités afférentes aux appartements qui subiraient des modifications seront alors redistribuées par les soins des comparants constructeurs.

3) Cotes - Matériaux.

Les cotes figurant aux plans sont celles entre maçonneries. Elles ne sont données qu'à titre de renseignements et une tolérance de cinq pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans aucune indemnité, ni recours quelconques contre les comparants.

Si la différence était supérieure à cinq pour cent, elle ne pourrait jamais servir de prétexte à une action en résolution mais elle servirait de base au calcul de l'indemnité qui serait à accorder, proportionnellement à la différence de surface bâtie entre les cinq pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution.

Les comparants pourront remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, à la condition que le coût des matériaux employés par eux en remplacement ne soit pas inférieur à celui des matériaux prévus, ce dont ils justifieront s'il y a lieu.

4) Caves.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre des appartements.

Il ne leur est attribué dans les parties communes aucune quotité indivise distincte de celle attribuée à l'appartement dont elles dépendent respectivement et elles ne peuvent appartenir qu'aux propriétaires d'appartements dans l'immeuble.

Elles ne peuvent être louées, ni concédées en jouissance qu'à des occupants d'un appartement dans l'immeuble. Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

5) Garages.

Les garages peuvent appartenir à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble. Ils peuvent être loués à quiconque, même à des tiers.

6) Rez-de-chaussée : Appartements - Bureaux.

Les locaux du rez-de-chaussée pourront être affectés à des bureaux ou à des appartements avec bureaux, au seul gré du propriétaire de ces locaux, mais ce sans préjudice toutefois à la stipulation expresse : "les immeubles de commerce ne sont pas autorisés" mentionnée dans le titre de propriété des comparants et rappelée ci-avant.

7) Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La construction de l'immeuble objet des présentes peut entraîner entre les divers fonds privatifs qui le composent l'existence d'un état de choses qui eut constitué une ou des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance de plein droit dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil ou doivent être considérées comme résultant du fait de l'existence de la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister notamment d'une partie privative sur une autre ou par suite de la disposition ou de la configuration de terrasses ou locaux.
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, d'appel d'air, d'aéras, et cætera.
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, radio, télévision, vide-poubelles, chauffage, et cætera).
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les plans leur exécution ou l'érection des constructions, au fur et à mesure de la construction des bâtiments, ou encore l'usage des lieux.

8) Prise en charge des dépenses communes des charges publiques.

Les acquéreurs d'appartements, de garages ou autres locaux privatifs devront payer et supporter les charges communes dès que leurs locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur destination et ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

9) Chauffage avant réception.

Les frais provenant du fonctionnement du chauffage central et de sa mise en marche avant la réception des travaux constituent une charge commune à répartir et supporter, ainsi qu'il est prévu aux présentes, comme telle par les propriétaires des locaux chauffés, d'après les quotités attachées aux parties privatives leur appartenant dans la résidence.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et une protection de certains éléments de la construction.

10) Réserve de mitoyennetés.

Les comparants aux présentes se réservent expressément le droit aux indemnités des mitoyennetés des parties des murs de pignons et de clôtures établis ou à établir à cheval sur les limites séparatives et dont les mitoyennetés resteraient à acquérir par les propriétaires voisins.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux dits comparants de toucher les indemnités qui seront dues par les bâtisseurs sur les terrains voisins qui voudront ou devront rendre ces murs mitoyens.

Les comparants pourront seuls procéder au mesurage, au cubage et à l'estimation de ces mitoyennetés, dont ils toucheront à leur seul profit le prix sur leur seule quittance.

Dans la mesure où l'intervention des copropriétaires de l'immeuble sera nécessaire en vue de réaliser la cession des dites mitoyennetés, il est stipulé dès à présent et irrévocablement que les comparants pourront signer à tout moment, au nom de tous les propriétaires ultérieurs de l'immeuble, tous procès-verbaux de mitoyennetés, tous actes de cession et documents généralement quelconques relatifs à la susdite réserve de mitoyennetés avec les propriétaires voisins et en toucher et quittance le prix.

Les comparants ne prennent néanmoins aucune charge ni responsabilité relativement à l'entretien, la protection et la conservation de ces murs, lesquels incomberont exclusivement aux divers propriétaires de l'immeuble.

11) Règlement de copropriété.

Désirant prévenir toutes difficultés et contestations entre eux et les acquéreurs et dans le but notamment de régler les rapports de voisinage et de propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement général de copropriété, qui sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, locataires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble et qui fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer, tant actuellement que dans l'avenir et que devront également observer leurs successeurs à tout titre.

Ce règlement général de copropriété détermine et précise les droits de propriété, établit la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et fixe la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, notamment ; il comporte un statut réel, avec notamment la division en mille parts des parties communes, qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et de ses annexes, et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, chacun étant tenu d'imposer le règlement intérieur à ses successeurs à tout titre.

Un exemplaire de ce règlement général de copropriété, signé ne varietur par les comparants et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte, les comparants voulant que ce règlement général acquière le même degré d'authenticité que s'il était inséré au présent acte de base.

Ce règlement général de copropriété, dressé par les comparants, et les plans ci-annexés, formeront un tout avec les présentes.

Les clauses et stipulations contenues au dit règlement général de copropriété qui seraient contraires à celles figurant dans le présent acte de base ou incompatibles avec ses termes devront être considérées comme nulles et non écrites ou comme complétées ou modifiées par le présent acte.

Les comparants déclarent s'obliger à imposer le dit statut immobilier, ainsi que les clauses et conditions mentionnées ou reprises aux présentes ou auxquelles il est référé, aux acquéreurs de tous les appartements, garages ou autres locaux, de sorte telle que les dits acquéreurs et leurs successeurs à tout titre devront se conformer à tout ce que les comparants ont exposé, stipulé et arrêté aux présentes et à leurs annexes ainsi qu'aux précisions et modifications apportées par les présentes au dit règlement général de copropriété.

12) Précisions et modifications apportées par les comparants au règlement général de copropriété ci-annexé et à respecter par les acquéreurs et leurs successeurs à tout titre.

- Appartements du rez-de-chaussée : Jardin et Cour.

Indépendamment de ce qui est déjà prévu aux présentes, il est expressément stipulé que les deux appartements du rez-de-chaussée auront chacun la jouissance perpétuelle et gratuite respectivement du jardinet (aile "Savoie") et de la cour (aile "Dauphiné") se trouvant derrière les dits appartements à charge par leurs propriétaires respectifs d'entretenir chacun à leurs frais les dits jardinet et cour et de les maintenir dans l'état où ils en auront pris possession.

Sous cette réserve, ces jardinet et cour sont compris dans les parties communes du complexe immobilier.

Les frais d'établissement du jardinet sont à la charge du propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée qui en a la dite jouissance perpétuelle et gratuite.

Ce jardinet sera clôturé vers la cour-garages.

La cour susdite sera séparée de la cour contiguë, réservée au concierge, au moyen d'une simple cloison.

- Répartitions de certains frais, débours ou charges.

Indépendamment de ce qui pourrait être prévu aux présentes ou au règlement général de copropriété, concernant certaines charges ou frais, il est stipulé que tous les frais se rapportant aux réparations, remplacements et renouvellements de matériaux, ou d'appareils généralement quelconques relatifs aux entrées communes avec leurs porte et ouvrés-portes, aux vides-poubelles avec leurs gaines ainsi qu'aux ascenseurs et chaudières avec leurs moteurs, seront supportés séparément par les propriétaires des appartements soit de la résidence "Savoie" soit de la résidence "Dauphiné", selon la résidence pour laquelle ces frais auront dû être exposés.

Ces frais devront être alors répartis proportionnellement entre les propriétaires de la dite résidence en cause, le total de leurs quotités dans les parties communes représentant le montant total des frais à répartir et à supporter par eux seuls.

Il est expressément stipulé que le même procédé de répartitions pour toutes les autres charges communes devra être appliqué entre tous les propriétaires des garages et des appartements de la résidence à construire en premier lieu et ce, tant que la deuxième résidence ne sera pas construite et complètement achevée.

13) Paiement du prix.

Sauf stipulation contraire dans l'acte de vente, le montant du prix doit être payé par l'acquéreur aux comparants, suivant l'échelonnement des paiements imposé par les dits comparants.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, au domicile des comparants.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, huit jours à l'avance au moins de la date du paiement à faire par lui et, le cas échéant, de son montant.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même appartement ou pour le même garage et elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers et ayants-droit ou ayants-cause.

Toute somme non payée à son échéance sera à partir de celle-ci productive, de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de son terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêts, net de tous impôts mis ou à mettre, aux taux de huit pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement intégral et effectif.

Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu initialement pour rendre les paiements exigibles.

La raison en est que, dans un immeuble divisé par appartements et garages, le défaut de paiement doit être sanctionné strictement, la carence ou le retard dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en exposant les personnes qui ont pris l'initiative de l'opération à des difficultés et en les mettant le cas échéant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et fournisseurs, ce qui peut donner lieu soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent prendra comme de droit et sauf dispense expresse des comparants, inscription d'office au profit des vendeurs, ce qui leur conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer l'appartement ou le garage acquis, avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente.

Toutefois, si les acquéreurs étaient obligés, pour régler leur prix, de recourir à un emprunt, les comparants consentiront à renoncer au profit du créancier, à leur privilège et à leur action résolutoire et à lui céder leur rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

- 1° le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais de son acquisition.
- 2° le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit des comparants sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à ces derniers directement par le bailleur de fonds au moment des échéances du paiement du prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, les comparants auront le droit, soit de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit et notamment la vente sur voie parée des biens vendus.

Les comparants auront également dans ce cas, le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans avoir à justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce par dérogation aux dispositions des articles quatre, six et sept de la loi du quinze août mil huit cent cinquante-quatre sur l'expropriation forcée et cela simultanément ou non avec la vente sur voie parée ou sur saisie du bien hypothéqué.

14) Réceptions.

Les comparants vendent les éléments qui sont à construire ou, s'ils sont en construction, à parachever, soit totalement soit partiellement.

Ils confieront l'exécution de certains travaux de construction ou de l'ensemble à des entrepreneurs ou à des spécialistes de leur choix.

Pour éviter des difficultés, il est nécessaire que les réceptions des ouvrages qu'ils ont à faire avec les entrepreneurs et spécialistes choisis par eux, coïncident avec les livraisons - agrégations qu'ils ont à faire avec leurs acquéreurs.

Il y aura lieu de tenir compte de ce que les immeubles se composent de deux éléments distincts.

L'un de ces éléments est privatif : il ne concerne que les comparants d'une part et d'autre part les propriétaires de l'élément privatif. La livraison - agrégation de l'élément privatif se fera exclusivement entre les comparants et le propriétaire de l'élément privatif.

Et l'autre élément est collectif : il s'agit des parties communes des constructions et des appareils communs. La livraison - agrégation de cet élément collectif a lieu entre les comparants d'une part et le délégué de l'ensemble des copropriétaires d'autre part.

Ce délégué de l'ensemble des copropriétaires sera désigné par l'assemblée générale, convoquée à cette fin, par le plus âgé des copropriétaires ou tout autre et délibérant comme il est prévu au règlement de copropriété annexé au présent acte et statuant à la majorité absolue des voix. L'assemblée générale donnera à ce délégué les pouvoirs nécessaires pour agréer les travaux et ouvrages au nom de tous les copropriétaires ;

Qu'il s'agisse de livraison - agrégation d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit:

Dès l'achèvement de l'ouvrage, les comparants en aviseront, -avec fixation de la date de la réception à faire- selon le cas, ou l'acquéreur ou le plus âgé des copropriétaires et ce dernier convoquera les copropriétaires à une assemblée générale ayant pour ordre du jour de désigner le dit délégué chargé d'agréer les parties communes et de lui donner les pouvoirs et instructions nécessaires à cette fin.

Cette assemblée devra se tenir dans les douze jours de la demande faite par les comparants.

Il sera ensuite procédé à la réception, dont il sera dressé un procès-verbal en double exemplaire ; chacun des exemplaires sera à signer, par les comparants et par le propriétaire s'il s'agit d'un élément privatif ou par le délégué des propriétaires s'il s'agit des parties communes.

Les comparants et le propriétaire ou le délégué des copropriétaires recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal.

S'il résulte du procès-verbal que l'œuvre est conforme, l'agrément sera définitive.

Si au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire sera fait pour mettre l'ouvrage en état pour qu'il puisse être agréé. Dès que ces travaux de redressement auront été exécutés, la réception sera définitive.

Le fait de l'exécution des retouches ou des redressements sera établi sur convocation des comparants par les intéressés susdits et, à leur défaut, par l'architecte de l'immeuble.

A côté de la réception expresse ci-avant, il est prévu que le fait de ne pas donner suite aux demandes de réception adressées sous pli recommandé par les comparants à la partie intéressée, entraînera également réception définitive. Il en est donc de même pour le propriétaire d'un élément privatif, que pour le "commun".

En outre, la prise de possession d'un appartement ou d'un garage, avant la réception comme il est dit ci-avant, vaut également comme réception définitive, par exemple par le simple fait de la remise des clés.

15) Prise en charge.

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire dont l'appartement ou le garage se trouve achevé et prêt à être occupé ou à considérer comme tel et le fait que ce propriétaire n'occupe pas son bien ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

16) Arbitrage.

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 des statuts.

17) Dérogations aux conditions spéciales urbanistiques.

Les comparants déclarent, qu'en accord avec l'Administration de l'Urbanisme, le Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Woluwé-Saint-Lambert a apporté certaines modifications aux obligations urbanistiques initialement imposées, notamment à certaines de celles stipulées ci-avant ou auxquelles il est référé. Ils reconnaissent s'y être conformés.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance du présent acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ou qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Le présent acte de base avec le règlement général de copropriété y annexé, statut immobilier, ainsi que les actes de ventes seront transcrits au bureau des hypothèques compétent, de façon à être opposables aux tiers.

Il en sera de même de tous actes qui apporteront des modifications au statut immobilier.

Frais.

Les frais, droits et honoraires du présent acte de base, qui est dressé dans l'intérêt des copropriétaires du complexe immobilier, constituent la première charge commune.

Ils sont à charge des futurs acquéreurs des appartements et garages, proportionnellement à leurs quotités achetées dans l'immeuble à raison de quarante francs par millième et seront à payer par eux lors de la passation de leur acte d'acquisition.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, en vertu du présent acte de base, de quelque chef que ce soit, lors de la transcription de l'expédition de cet acte.

Election de domicile. - Etat - Civil.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile en la demeure des comparants sus-indiquée.

Au vu des pièces requises par la loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des énonciations d'état-civil des comparants, tel que dessus.

MANDAT.

Madame Léa Marie Thérèse MOYSONS, comparante pré qualifiée, épouse assistée et autorisée de Monsieur Jean François Louis Ghislain DECHAMPS, son époux, comparant également pré-qualifié, déclare constituer pour son mandataire spécial son époux prénommé, Monsieur Dechamps, auquel elle donne tous pouvoirs de pour elle et en son nom :

- a) Vendre tout ou partie des éléments privatifs composant l'immeuble Résidences "Savoie" et "Dauphiné", plus amplement désigné par les présentes et ses annexes, avec leur quote-part dans les parties communes, y compris le terrain pré-décrit, aux prix, charges et conditions que le mandataire estimera convenir.
- b) Conclure pour le parachèvement privatif des biens vendus, tous contrats d'entreprise aux prix, charges et conditions que le mandataire estimera convenir.

Fixer la date d'achèvement des travaux, les modalités de paiement des prix de vente et d'entreprise ; toucher tout ou partie de ces prix et en donner bonnes et valables quittances, soit aux acquéreurs, soit aux bailleurs de fonds, payant à la demande et pour compte des acquéreurs et moyennant subrogation ; subroger ces derniers dans tous les droits des vendeurs.

Renoncer à l'action résolutoire.

Dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office, avec ou sans paiement, donner mainlevée pure et simple et consentir à la radiation de toute inscription prise au profit des vendeurs.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE, sur projet.

Passé à Woluwé-Saint-Lambert, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite, tant des présentes que des annexes, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré douze rôles, trois renvois, à Woluwé-Saint-Lambert, A.C. & Successions, le 15 octobre 1965, volume 91, folio 92, case 8, reçu cent francs, le Receveur (signé) GRAAS.

ANNEXE.DESCRIPTION DETAILLEE DU BATIMENT.RESIDENCES "SAVOIE" et "DAUPHINE".SOUS-SOLS :Parties communes :

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, les tanks à mazout enfouis d'une capacité de 10.000 l. chacun, remises, locaux-poubelles, locaux service, passage carrossable et entrée de service sous Résidence "DAUPHINE", caves à compteurs, local pour transformateur de courant, les chaufferies et tous les accessoires.

Parties privatives :

Résidence "SAVOIE" : 15 caves numérotées de 1 à 15

Résidence "DAUPHINE" : 16 caves numérotées de 1 à 16

REZ-DE-CHAUSSEE :Parties communes :

Le trottoir, l'entrée carrossable, le jardinet devant des immeubles, les cours des garages, les halls d'entrée des appartements, dégagements avec cage d'escaliers et d'ascenseurs.

Parties privatives :

41 garages numérotés de 1 à 41, dans les cours arrières des immeubles.

APPARTEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSEE :Résidence "SAVOIE" :Parties privatives :

Living avec feu ouvert, hall de jour avec grille décorative en fer forgé, dégagement avec placards, cuisine avec coin à déjeuner et comprenant évier-égouttoir, table de travail, armoire sous évier, armoire suspendue, le tout en bois stratifié, placard avec boiler électrique et vide-poubelle, w. c. avec lave-mains, salle-de-bains comprenant baignoire, bidet, lavabo sur colonne, tub de douche, 3 chambres vers l'arrière.

En jouissance perpétuelle et gratuite :

le jardinet arrière clôturé.

Résidence "DAUPHINE" :Appartements de gauche :Parties privatives :

- 1) Flat en façade avant :
comprenant un living avec feu ouvert, hall, cuisine comprenant évier-égouttoir, table de travail, armoire sous-évier, armoire suspendue, le tout en bois stratifié, placard avec boiler électrique et vide-poubelle, w.c. avec lave-mains, salle-de-bains comprenant baignoire, bidet, lavabo sur colonne.
- 2) Conciergerie :
Commune aux deux Résidences, vers l'arrière et comprenant : living avec coin cuisine équipé, 1 chambre vers l'arrière, salle de bains comprenant une baignoire, un lavabo, un bidet, w.c. et dégagement ; cour à l'arrière.

Appartement de droite :a) parties privatives :

Living, hall de jour avec grille décorative en fer forgé, dégagement avec placard, cuisine vers l'arrière comprenant évier-égouttoir, table de travail, armoire sous-évier armoire suspendue, le tout en bois stratifié, w.c. avec lave-mains, placard avec boiler électrique et vide-poubelle, salle-de-bains, comprenant baignoire, bidet, lavabo sur colonne, une chambre vers l'arrière.

- b) en jouissance perpétuelle et gratuite :
la cour à l'arrière avec une cloison entre la cour, conciergerie et cour de l'appartement.

ETAGES DE UN A SIX :

Résidences "SAVOIE" et "DAUPHINE" :

Parties communes :

La cage d'escaliers et la cage d'ascenseur ; les ventilations.

Parties privatives :

L'appartement de gauche comporte :

Living avec feu ouvert, hall de jour avec grille décorative en fer forgé, hall de nuit avec placards, cuisine comprenant évier-égouttoir, table de travail, armoire sous évier, armoire suspendue, le tout en bois stratifié, coin à déjeuner avec banquette, placard avec boiler électrique et vide-poubelle, w.c. avec lave-mains, salle-de-bains comprenant baignoire, bidet, lavabo sur colonne, tub de douche, trois chambres vers l'arrière et terrasse.

L'appartement de droite comporte : même description que le gauche mais avec 2 chambres.

7^{ème} ETAGE :

Résidences "SAVOIE" et "DAUPHINE" :

Parties communes :

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs ; les ventilations.

Parties privatives :

L'appartement de gauche comprend :

Living avec feu ouvert, double porte-fenêtre vers terrasse en façade, hall de jour avec placards, cuisine avec une porte-fenêtre vers terrasse arrière et comprenant évier-égouttoir, table de travail, armoire sous évier, armoire suspendue, le tout en bois stratifié, placard pour boiler électrique et vide-poubelle, w.c. avec lave-mains, salle-de-bains comprenant baignoire, bidet, lavabo sur colonne, 2 chambres vers l'arrière et terrasse dont une chambre avec porte-fenêtre vers cette terrasse.

L'appartement de droite comporte : la même disposition mais avec une chambre.

TOITURE :

Parties communes :

Les cabines des machineries des ascenseurs, les lanterneaux éclairant les cages d'escaliers, les souches des cheminées et des gaines de ventilation ; les murets.

TERRAIN :

Il est entièrement compris dans les parties communes.

En vue d'opérations juridiques diverses, l'immeuble est divisé en 31 appartements, (trente et un), 41 garages (quarante et un) au rez-de-chaussée et éventuellement 41 garages en sous-sols, avec rampe d'accès, 31 caves (trente et une) faisant partie des appartements, devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

Les propriétés privatives des appartements et garages contiennent en superficie :

Rez-de-Chaussée :

dans les cours :

Garages de un à quarante-et-un :

Seize et deux dixièmes mètres carrés environ :

16,2 m²

soit un total de six cent soixante-quatre mètres carrés et deux dixièmes de mètre carré :

664,2 m²

Rez-de-chaussée "Savoie"

- L'appartement (y compris la cave et la terrasse) environ cent cinquante-quatre mètres carrés : 154 m²

Rez-de-chaussée "Dauphiné" :

- Le flat (y compris la cave et la terrasse environ quarante-neuf mètres carrés : 49 m²
- L'appartement de droite (y compris la cave et la terrasse) environ cent dix mètres carrés : 110 m²

Etages de 1 à 6 -un à six- :Résidence "Savoie" :

- l'appartement de gauche (y compris la cave et la terrasse) environ cent trente-huit mètres carrés : 138 m²
- l'appartement de droite (y compris la cave et la terrasse) environ cent dix-huit mètres carrés : 118 m²

Résidence "Dauphiné" :

- l'appartement de gauche (y compris la cave et la terrasse) environ cent dix-huit mètres carrés : 118 m²
- l'appartement de droite (y compris la cave et la terrasse) environ cent trente-huit mètres carrés : 138 m²

7^{ème} Etage :Résidence "Savoie" :

- l'appartement de gauche (y compris la cave et la terrasse) environ cent et treize mètres carrés : 113 m²
- l'appartement de droite (y compris cave et la terrasse) environ nonante-trois mètres carrés : 93 m²

Résidence "Dauphiné" :

- l'appartement de gauche (y compris la cave et la terrasse) environ nonante-trois mètres carrés : 93 m²
- l'appartement de droite (y compris la cave et la terrasse) environ cent et treize mètres carrés : 113 m²

Les parties communes représentent mille millièmes ; ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

Rez-de-chaussée :dans les cours arrières :garages de un à quarante et un :

quatre millièmes, soit au total cent soixante-quatre millièmes 164/1000^{èmes}
(étant fait observer qu'au cas de création des 41 garages en sous-sol, les 82 garages auront chacun : deux/millièmes)

Résidence "Savoie" :

- l'appartement : trente-six millièmes 36/1000^{èmes}

Résidence "Dauphiné" :

- le flat de gauche : onze millièmes 11/1000^{èmes}
- l'appartement de droite : vingt-cinq millièmes 25/1000^{èmes}

Etages de un à six :Résidence "Savoie" :

- l'appartement de gauche : trente millièmes 30/1000^{èmes}
- l'appartement de droite : vingt-six: millièmes 26/1000^{èmes}

Résidence "Dauphiné" :

- l'appartement de gauche : vingt-six: millièmes 26/1000^{èmes}
- l'appartement de droite : trente millièmes 30/1000^{èmes}

Soit au total six cent septante-deux millièmes 672/1000^{èmes}

7^{ème} Etage :

Résidence "Savoie" :

- l'appartement de gauche : vingt-cinq millièmes
- l'appartement de droite : vingt et un millièmes

25/1000^{èmes}21/1000^{èmes}Résidence "Dauphiné" :

- l'appartement de gauche : vingt et un millièmes
- l'appartement de droite : vingt-cinq millièmes

21/1000^{èmes}25/1000^{èmes}

Soit au total : mille/millièmes

1000/1000^{èmes}

Les caves et les terrasses des appartements n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes ; la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses et la cave qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement et chaque garage comprendra le nombre de millièmes indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

I. STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires dans la mesure des quotités acquises par chacun.

B. Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives passives ; les fondations l'ossature en béton armé, les murs de façades et fenêtres, les balustrades, les conduits de cheminée et de vide-poubelles, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout desservant les parties communes, les branchements d'eau, de gaz et d'électricité, la cage d'ascenseur, l'ascenseur et ses accessoires, l'entrée commune des appartements et les portes d'entrée, le porche et la porte cochère, les dégagements, paliers, escaliers, la cage d'escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée, le local du chauffage central, la chaudière avec ses accessoires et tuyauteries, le tank à mazout, la zone de jardinet, les toitures et les terrasses avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries, la cabine de la machinerie de l'ascenseur avec sa plate-forme, le trottoir, les soupiraux, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (*modifiée de manière importante pour la dernière fois le deux juin deux mil dix et pour la dernière fois le quinze mai deux mil douze*).

Sont cependant parties privatives, les conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C. Les choses communes ne pourront être aliénées de droits réels ou saisis qu'avec les appartements, garages ou caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun des éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes et en outre notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis sur rue ou sur cour, les portes palières, les portes des caves, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte parlophone).

Les radiateurs se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privées, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude.

Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement et ses dépendances.

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, murs mitoyens, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux, sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans se conformer à l'article F suivant.

F. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires dus à ce dernier, seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux.

Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité absolue des voix, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire, de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale à la majorité absolue des votants.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela de même en ce qui concerne la peinture.

H. Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou marquises, lesquels devront être tous du même modèle prévu, par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la majorité absolue des voix, établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Une antenne commune de télévision et radio est établie sur le toit de l'immeuble-résidence "Savoie" ; l'installation de toute antenne privée est interdite. L'entretien de cette antenne incombant aux 31 usagers des résidences "Savoie" et "Dauphiné".

Le téléphone et la radiodiffusion peuvent être installés dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. La sonnerie du téléphone devra être installée de façon à ne pas troubler les occupants des appartements voisins.

Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter que les façades arrières de l'immeuble.

Les garages privés ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes ou similaires et voitures d'enfants, à l'exclusion de voitures de louage.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble de copropriété.

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

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.

1. Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble.

2. Un syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est prévu une rémunération de cent francs par mois et par appartement pour le syndic.

3. L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agisse d'intérêts communs.

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

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

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, qu'ils aient été ou non représentés.

5. L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ;

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. 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.

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

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

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.

6. 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.

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. 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.

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.

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, conformément à l'alinéa 1 du présent article, point 6. 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.

7. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

8. L'assemblée est présidée par un copropriétaire.

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 une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée, de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels qu'ils soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

10. L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

11. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

12. Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des membres présents et représentés à l'assemblée générale. .

13. Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base déterminées ci-avant à l'article II.

14. 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 une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée, de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

15. Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au syndic, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

16. 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.

Le syndic dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions visées ci-dessus (*alinéas 2 et 3 du point 16*) dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente 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.

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

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 cinquième 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.

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.

SECTION III - Répartition des charges et recettes communes.

A.- Entretien et réparations :

1. Chacun des propriétaires des appartements, garages et caves, contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparations, restauration, et d'administration proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant.

Cependant l'application pure et simple de cette règle générale conduirait à certaines anomalies pour des cas particuliers.

En effet :

- a) les garages et les caves ne sont pas chauffés. Les frais afférents au chauffage doivent donc être répartis entre les propriétaires des appartements.
- b) les propriétaires des garages n'utilisent pas forcément les parties communes de l'intérieur de l'immeuble, notamment les cages d'ascenseurs et d'escaliers. Les frais relatifs à ces parties communes, doivent donc être répartis entre les propriétaires des appartements, par résidence.
- c) les propriétaires des garages de la cour arrière utilisent avec leur voiture, quasiment seuls, le couloir d'accès et sont seuls responsables de l'entretien des parties communes de cette zone (couloir d'accès et cour). Il en sera de même pour les garages en sous-sol si ce plateau est créé (rampe d'accès et cour)

2. Entretien immobilier de la cage d'escaliers, du hall d'entrée, des locaux communs du rez-de-chaussée et du trottoir à rue, à répartir entre les propriétaires des appartements des deux résidences, notamment :

- frais de nettoyage de ces parties communes, y compris tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.
- éclairage de ces parties communes, acquisition et renouvellement des boîtes à ordures.

3. Entretien immobilier et nettoyage de la chaufferie. Entretien, réparation et renouvellement des installations de chauffage central, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter, à répartir entre les propriétaires des appartements par résidence. Frais de fonctionnement du chauffage central pour la quotité à répartir proportionnellement (voir chauffage).

4. Entretien immobilier de la cage d'ascenseur avec cabine en toiture, sauf la couverture de cette cabine faisant partie de la couverture générale du bâtiment ; réparation et renouvellement de l'ascenseur avec ses portes, cabine mobile, tables et toute sa machinerie, accessoires et installations électriques, les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par l'ascenseur. Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements proportionnellement aux quotités reprises à l'acte de base, mais par résidence.

5. Nettoyage, électricité et eau des parties communes des garages dans les cours. Entretien immobilier et réparations du couloir d'accès et des cours ; peinture des portes des garages.

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des garages à raison de 1/41^{ème} chacun. Il en sera de même pour les garages à créer éventuellement en sous-sol et dont leurs propriétaires supporteront seuls ces charges pour 1/41^{ème} chacun.

6. Entretien immobilier et réparations du complexe garages 1 à 41 dans les cours, à raison de 1/41^{ème} chacun.

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

Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs, pour exécuter ces travaux urgents et tous actes conservatoires et/ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

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

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire), 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.

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 cette action, 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.

Réparations indispensables, mais non urgentes :

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

Pour les travaux non urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent, 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.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque :

Ces travaux et réparations 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 (les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire).

8. Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, garages ou caves, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1^{er} juillet au 15 septembre.

Un jeu de clés complet se trouve en possession du syndic. Celui-ci s'engage formellement à n'utiliser ces clés qu'en cas de force majeure et en présence de deux autres copropriétaires de l'immeuble.

De plus, les réparations jugées indispensables et urgentes, ne seront faites qu'en présence du syndic ou de son délégué.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B.- Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires, à raison proportionnelle des quotités de base.

C.- Divers :

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du Code civil, ainsi que de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissant proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

D.- Recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la proportion des quotités de base.

SECTION IV - Assurances et reconstruction :

A.- Immeuble :

1° L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, tant contre l'incendie que contre la foudre et toutes les explosions, ainsi que les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la première assurance sera contractée par le constructeur, ainsi qu'il a été précisé ci-avant.

A partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, les primes seront payées par eux. Ils seront substitués au constructeur dans tous les droits et obligations résultant de cette police, laquelle sera transférée à leur profit.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

2° Chacun des propriétaires aura droit, à un exemplaire des polices.

3° Si une surprime est due du chef du commerce ou de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

4° En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des propriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans des conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

5° 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. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.
Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.
- b) 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 de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus aux frais en proportion de leur part dans la copropriété.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

6°

- a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

B.- Accidents :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant résulter de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

II. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1° Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le règlement d'ordre intérieur 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.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

Elles sont 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 déposé au siège de l'association des copropriétaires 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.

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.

PARAGRAPHE I - Entretien :

1° Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, les portes, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux parties privées dont l'entretien et les travaux intéressent l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

2° Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du syndic, mais aux frais de chaque intéressé.

3° L'entretien des zones de verdure imposées par l'administration de l'urbanisme, se fera à frais communs.

PARAGRAPHE II - Aspect :

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets.

PARAGRAPHE III - Ordre intérieur :

1° Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les appartements par les façades ; la cage d'escaliers ne pourra être utilisée en aucune façon.

2° Les parties communes, notamment l'entrée, l'escalier, dégagement et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique particulièrement aux vélos et voitures d'enfant des copropriétaires et visiteurs (une remise est prévue à cet effet).

3° Il ne pourra être fait sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures et cætera.

4° Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5° Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires de même qu'à leur locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux. L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité absolue des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances toujours révocables ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité absolue des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

PARAGRAPHE IV - Moralité – Tranquillité

1° Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incomode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception de la radio et de la télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers.

2° Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, garages et caves, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du "bon père de famille", le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

3° Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre vingt-deux heures et sept heures. Il est strictement interdit, à toute heure du jour ou de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles.

Les portes des garages devront toujours être fermées sinon le temps nécessaire à la manœuvre.

L'entreposage de marchandise et le lavage des voitures sont autorisés pour autant que le véhicule au lavage n'entrave pas la circulation.

PARAGRAPHE V - Chauffage central

La période normale de chauffage, s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du chauffage central, seront réparties comme suit :

- 1° un quart à titre de participation minimum obligatoire sera réparti proportionnellement aux quotités utilisées ci-avant.
- 2° le solde proportionnellement aux indications des calorimètres des parties privatives.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquième des voix de la modification de la répartition des charges de copropriété.

PARAGRAPHE VI – Ascenseur

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Pour tous les déménagements effectués dans l'immeuble après les réception et installation des copropriétaires, le syndic devra être obligatoirement averti par écrit, au moins huit jours à l'avance. Celui-ci établira un état des lieux pour ce qui concerne : les portes et cabine d'ascenseur, les parties communes de la cage d'escaliers et des halls. Les dégradations éventuellement occasionnées seront à charge de l'occupant qui quitte l'immeuble (ces frais sont habituellement couverts par les assurances prises par les déménageurs).

PARAGRAPHE VII - Destination des locaux

1° Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements. Les appartements sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

2° Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. A la porte d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement. Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

3° Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit pas déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

PARAGRAPHE VIII - Nettoyage des parties communes - Fonctionnement du chauffage et de l'ascenseur

Si l'immeuble n'est pas pourvu d'un concierge : le nettoyage des parties communes sera assuré par une femme d'ouvrage ou un service d'entretien par entreprise, désigné par le syndic.

La surveillance sera assurée par le syndic.

Il en sera de même pour ce qui concerne le fonctionnement et le réglage du chauffage central.

S'il existe un concierge, il sera chargé de ces prestations et autres d'usage.

Tous les occupants de l'immeuble devront être mis au courant du fonctionnement de l'ascenseur, de manière telle que chacun d'eux puisse utilement porter secours en cas de panne ou d'accident.

PARAGRAPHE IX – Gérance - Conseil de copropriété et commissaire aux comptes

1° 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.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions du commissaire aux comptes. A cet effet, il 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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 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 adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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.

2° Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgents de son propre chef et ceux qui seraient ordonnés par l'assemblée.

Il veillera aussi à ce que chacun des occupants soit informé du fonctionnement de l'ascenseur, tel qu'il est dit au paragraphe VIII ci-avant.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le syndic veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

3° Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

4° Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Initialement, il est fixé à 4.000 frs par appartement ; ces sommes seront versées à un compte en banque.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si le propriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra avec l'autorisation de l'assemblée générale, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau et du chauffage central desservant l'appartement du défaillant ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait de l'une ou l'autre façon à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de mille francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires ; le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord de l'assemblée générale mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux. Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il serait passible de poursuites pénales.

5° Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

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

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, les nom, prénoms, 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, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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.

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.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Si le syndic est absent ou défaillant, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- a) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- b) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

- c) 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;
- d) 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 ;
- e) de fournir le relevé de dettes, en cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort au notaire instrumentant. Ce relevé de dette comprend :
 1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée 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 des 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.

Ce relevé de dette doit être fourni dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

- f) 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;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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 ;
- j) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

- k) de présenter, pour la mise en concurrence du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- l) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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.

PARAGRAPHE X - Charges communes

1° De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires suivant les quotités fixées aux divers tableaux. Telles sont les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, ainsi que les frais de renouvellement des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du syndic, frais de bureau et cætera, les frais d'éclairage des parties communes.

2° Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

3° La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent paragraphe ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

PARAGRAPHE XI - Dispositions générales

1° Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

2° Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ; ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite, résulter de ce règlement.

3° Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant de tous engagements et conventions intervenues avec toutes administrations et autorités compétentes ou leurs concessionnaires, relativement au gaz, à l'électricité et à l'eau de ville.

PARAGRAPHE XII-LITIGES

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.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher les conflits qui surgiraient concernant l'application du présent règlement de copropriété.

PARAGRAPHE XIII

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Le règlement d'ordre intérieur 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.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

Elles sont 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 déposé au siège de l'association des copropriétaires 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.

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.

PARAGRAPHE XIV

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.

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, tels que définis ci-dessous ;

- 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.

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 à l'alinéa 2 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 3, 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.

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.

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus sont à charge du copropriétaire cédant.

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

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et 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.

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.

PARAGRAPHE XV

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 les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé 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 ci-dessus.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Signé "ne varietur" par les comparants et annexé à un acte de base reçu par le Notaire Maître André de Clippele à Woluwé-Saint-Lambert, le douze octobre mil neuf cent soixante-cinq.

Suivent les signatures.

Enregistré trente-quatre rôles, un renvoi, à Woluwé-Saint-Lambert, A.C. & Successions, le 15 octobre 1965, volume 16, folio 93, case 7, reçu cent francs, le Receveur (signé) GRAAS.

RESIDENCES SAVOIE-DAUPHINE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1° Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être classées dans un dossier spécial conservé par le syndic en annexe au règlement d'ordre intérieur, déterminé dans l'acte de base tel qu'il a été modifié et complété par les assemblée générales des 14 mars 1968, 10 octobre 1968 et 23 juin 1969 et qu'il pourra l'être dans la suite.

2° Le dossier spécial «règlement d'ordre intérieur» pourra être consulté chez le syndic par tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

3° En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, ainsi qu'en cas de bail, la partie qui aliène ou qui donne le bail, devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur le règlement d'ordre intérieur.

4° Tous les occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit, ainsi que les membres de leur famille et leurs hôtes, sont tenus de se conformer au règlement d'ordre intérieur.

* * *

RESIDENCES SAVOIE-DAUPHINE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

PARAGRAPHE I - Entretien :

1° Les travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, les portes, les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux parties privées dont l'entretien et les travaux intéressent l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

2° Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du syndic, mais aux frais de chaque intéressé.

3° L'entretien des zones de verdure imposées par l'administration de l'urbanisme, se fera à frais communs.

PARAGRAPHE II - Aspect :

Les propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets.

PARAGRAPHE III - Ordre intérieur :

1° Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin avant 10 heures.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les appartements par les façades ; la cage d'escaliers ne pourra être utilisée en aucune façon.

2° Les parties communes, notamment l'entrée, l'escalier, dégagement et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique particulièrement aux vélos et voitures d'enfant des copropriétaires et visiteurs (une remise est prévue à cet effet).

3° Il ne pourra être fait sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures et cætera.

Les tapis et carpettes doivent être dépoussiérés au moyen d'appareils aspirateurs de poussières. Il est défendu de battre, secouer ou brosser les tapis et carpettes, nappes, torchons, brosses, sur les balcons et par les fenêtres.

4° Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

5° Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires de même qu'à leur locataires ou occupants, d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux. L'assemblée générale pourra cependant, à la majorité absolue des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances toujours révocables ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruits, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité absolue des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée ; le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des voix et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

6° Il est interdit de jeter dans les jardins, cours et passages devant et derrière l'immeuble, ainsi que dans les halls, passages intérieurs et ascenseurs, tous objets quelconques, déchets, papiers, nouritures, cigares et cigarettes, etc. . .

7° Il est interdit de faire brûler quelque feu que ce soit sur les balcons.

PARAGRAPHE IV - Moralité – Tranquillité

1° Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception de la radio et de la télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers.

Il est défendu de se livrer dans les appartements à des jeux bruyants (patins à roulettes, quilles, boules, ballon, etc. . .) ou à des activités susceptibles d'incommoder les voisins.

2° Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, garages et caves, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du "bon père de famille", le tout

conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

3° Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre vingt-deux heures et sept heures. Il est strictement interdit, à toute heure du jour ou de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles.

Les portes des garages devront toujours être fermées sinon le temps nécessaire à la manœuvre.

L'entreposage de marchandise et le lavage des voitures sont autorisés pour autant que le véhicule au lavage n'entrave pas la circulation.

Pour des raisons évidentes de sécurité, les occupants de l'immeuble doivent faire en sorte que les enfants s'abstiennent de jouer dans les accès de l'immeuble, passages de voiture et entre les garages, de même que dans les escaliers, halls et caves.

Les conducteurs de véhicules s'astreindront à rouler lentement dans les passages (10 km/h maximum) et à y respecter la priorité de droite.

PARAGRAPH V - Chauffage central

La période normale de chauffage, s'étend du quinze septembre au quinze mai de chaque année.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires.

Les dépenses afférentes au fonctionnement du chauffage central, seront réparties comme suit :

- 1° un quart à titre de participation minimum obligatoire sera réparti proportionnellement aux quotités utilisées ci-avant.
- 2° le solde proportionnellement aux indications des calorimètres des parties privatives.

PARAGRAPH VI – Ascenseur

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Les enfants de moins de quatorze ans ne peuvent se servir des ascenseurs sans être accompagnés de personnes adultes.

Pour tous les déménagements effectués dans l'immeuble après les réception et installation des copropriétaires, le syndic devra être obligatoirement averti par écrit, au moins huit jours à l'avance. Celui-ci établira un état des lieux pour ce qui concerne : les portes et cabine d'ascenseur, les parties communes de la cage d'escaliers et des halls. Les dégradations éventuellement occasionnées seront à charge de l'occupant qui quitte l'immeuble (ces frais sont habituellement couverts par les assurances prises par les déménageurs).

Tout déménagement et emménagement donnera lieu à la perception de 500 Frs, à payer au syndic, par le propriétaire, qui les versera au fonds de réserve.

L'usage exclusif des poulies est obligatoire pour tout déménagement et emménagement.

PARAGRAPH VII - Destination des locaux

1° Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements. Les appartements sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

2° Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. A la porte d'entrée, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement. Chaque propriétaire disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve son appartement ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

3° Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants doivent veiller à ce que, dans les caves, il ne soit pas déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les ordures qui ne sont pas envoyées depuis les appartements par le vide-poubelles doivent être disposées, emballées, dans la cave-poubelles et non à la sortie de l'ascenseur des caves.

Les déchets de cuisine et toutes autres ordures, notamment les langes, cellulosiques ou autres, des bébés, doivent être emballés avant d'être envoyés dans le vide-poubelle.

Il est défendu d'envoyer dans le vide-poubelles, tous objets susceptibles d'obstruer les conduits (plantes, grands cartons, bouteilles, etc. . .) et d'y jeter après vingt-deux heures des objets lourds ou bruyants, tels que boîtes à conserve, etc. . .