

**MODIFICATION DES STATUTS DE COPROPRIÉTÉ  
ACP ST JAMES**

Dossier : AL/JP/2140086/CC      Répertoire : 64579

L'an deux mille quatorze.  
Le dix-neuf septembre.

A 1000 Bruxelles, en l'Etude.

Devant moi, Maître **Alexis LEMMERLING**, notaire associé  
à Bruxelles,

a comparu :



Lequel comparant nous a requis d'acter ce qui suit :

**1. EXPOSE PRELIMINAIRE**

1. L'acte de base, contenant le règlement de copropriété, a été dressé par le notaire Arthur DHONT, à Saint-Josse-ten-Noode, en date du 18 novembre 1964, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 27 novembre suivant, volume 4299 numéro 2.

Il a été modifié par acte dressé par le même notaire en date du 18 janvier 1966, transcrit.

Et ce, concernant l'immeuble suivant :

**ville de BRUXELLES - vingt-deuxième division**

un immeuble à appartements et garages multiples sis sur une parcelle sis à front de l'avenue Emile De Mot (mentionné Demot), numéros 8 et 9, cadastré antérieurement onzième division, numéros 314/g/2 et 314/x/2, d'une contenance de huit ares quatre-vingt-un centiares cinquante-cinq dixmillièmes,

1

présentant à la dite avenue un développement de façade de vingt mètres cinquante centimètres et cadastré selon extrait cadastral récent vingt-deuxième division, section R, numéro 314/A/6.

**2.1. Le comparant déclare :**

\* qu'une assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence ST JAMES » en date du 10 février 2011, a requis le syndic de charger le notaire instrumentant de modifier les statuts comme suit :

- adoption de nouveaux statuts afin de les faire concorder aux lois du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010 modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

- modification de la période de la tenue de l'assemblée générale annuelle,

- confirmation du choix du français comme langue usuelle de la copropriété,

- et fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

L'avant-projet de modification du règlement de copropriété a été approuvé par l'assemblée générale du 6 mars 2014;

\* qu'une assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence ST JAMES » en date du 7 mars 2013, a décidé de modifier l'ordre intérieur comme suit :

- modification de la procédure de rappel de paiement,  
- et instauration d'une indemnité forfaitaire de déménagement et emménagement.

**2.2. Le comparant remet aux présentes au notaire instrumentant :**

- une copie du procès-verbal desdites assemblées générales l'association des copropriétaires de la « Résidence ST JAMES » des 10 février 2010, 7 mars 2013 et 6 mars 2014;

- et une copie de la liste des personnes présentes ou représentées lors desdites assemblées générales ainsi que des votes émis.

Le notaire gardera ces copies dans son dossier.

2

2.3. Desdits documents octroyés, le notaire instrumentant a pu déduire que les personnes suivantes étaient présentes lors de ladite assemblée générale et ont voté en faveur desdites modifications : à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés d'adopter de nouveaux statuts en conformité avec les lois du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010 modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés d'accroître la transparence de leur gestion.

**3. MODIFICATION DES STATUTS DE L'IMMEUBLE**

Conformément aux pièces produites, le comparant requière le notaire instrumentant de remplacer les statuts actuels par les statuts ci-après élaborés :

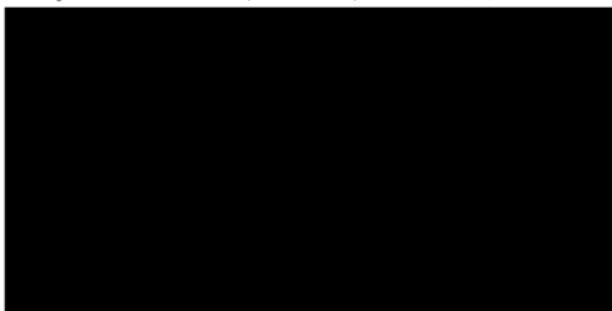
**TITRE I.- ACTE DE BASE**

**CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE**

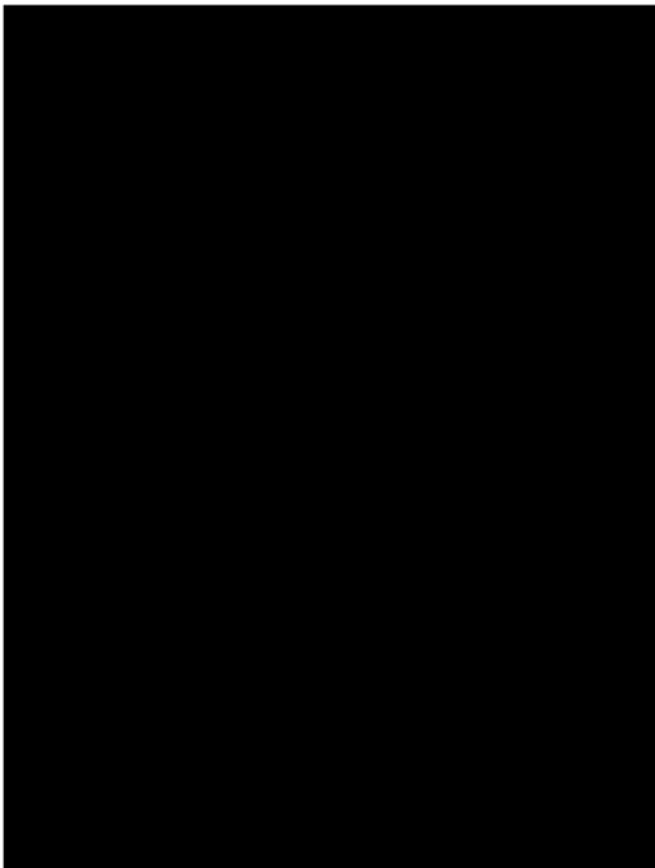
**SECTION I - DESCRIPTION DU BIEN**

**ville de BRUXELLES vingt-deuxième division**

un immeuble à appartements et garages multiples sis sur une parcelle sis à front de l'avenue Emile De Mot (mentionné Demot), numéros 8 et 9, cadastré antérieurement onzième division, numéros 314/g/2 et 314/x/2, d'une contenance de huit ares quatre-vingt-un centiares cinquante-cinq dixmillièmes, présentant à la dite avenue un développement de façade de vingt mètres cinquante centimètres et cadastré selon extrait cadastral récent vingt-deuxième division, section R, numéro 314/A/6.



3



4

**SECTION II - CONDITIONS PARTICULIERES RESULTANT DU  
TITRE DE PROPRIETE**

L'acte prérappelé des notaires Timmermans et Van Wetter en date du 25 septembre 1962 contient notamment les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites à toutes fins utiles :

« 3° L'acte prérappelé du notaire Marchant en date du 17 juillet 1947, stipule ce qui suit :

6

L'acquéreuse sera mise aux lieu et place de la venderesse, relativement à tous droits et obligations de cette dernière, pouvant résulter tant d'un cahier des charges dressé par le notaire Vanisterbeek ayant résidé à Bruxelles, le 13 mars 1922, que d'un cahier des charges arrêté en séance du Conseil Communal de la Ville de Bruxelles, du 17 février 1908 ; desquels cahiers des charges, elle dispense formellement le notaire soussigné de lui donner lecture et de faire la reproduction dans le présent acte, du fait qu'elle en connaît parfaitement la consistance et du fait au surplus que les parties déclarent que la propriété, objet des présentes, a été édiée et aménagée conformément à toutes dispositions légales et réglementaires existant en la matière. »

Le cahier des charges dressé par le notaire Vanisterbeek le 13 mars 1922, dont question ci-dessus stipule entre autres ce qui suit :

« Il devra être aménagé tout le long de l'avenue Emile Demot une zone de recul de neuf mètres cinquante centimètres de profondeur qui sera grevée de servitudes non aedificandi.

Au fur et à mesure de l'édification des bâtisses, cette zone de recul sera transférée en jardinets qui ne pourront présenter des pentes de plus de huit centimètres vers la voie publique.

Les bâtisses qui seraient élevées à la limite de la zone de recul pourront présenter des avant-corps ayant une saillie de deux mètres cinquante centimètres au maximum sur la façade principale, à la condition que ces avant-corps se trouvent à deux mètres cinquante centimètres de la limite mitoyenne des propriétés voisines. Si cette distance était inférieure à deux mètres cinquante centimètres, l'avant-corps ne pourrait présenter qu'une saillie égale à la distance séparative de la limite mitoyenne de la propriété la plus voisine.

Il pourra être construit le long des façades élevées à la limite de la zone de recul des terrasses de deux mètres de hauteur au maximum à compter du niveau du trottoir non compris un avant corps à jour ; ces terrasses ne pourront toutefois présenter une saillie de plus de trois mètres y compris les avant-corps et elles seront distantes des limites séparatives des propriétés voisines d'une longueur au moins égale à leur saillie.

7

Les jardinets susvisés devront être clôturés sur tout leur développement à front de la voie publique au moyen d'un grillage artistique en fer reposant sur un soubassement en pierre de taille de vingt-cinq centimètres de hauteur sur vingt centimètres au moins de largeur ; la hauteur totale de cette clôture, grillage et soubassement, ne pourra dépasser un mètre quatre-vingts centimètres ; des grillage et soubassements identiques seront établis sur les limites latérales des jardinets suivant les axes mitoyens des propriétés et normalement à l'axe des avenues.

Les façades des constructions à ériger le long de celles-ci devront être d'un effet décoratif.

A ce cahier des charges est annexé un cahier de charges pour la vente des immeubles appartenant à la ville de Bruxelles en date du 6 février 1913. Il y est stipulé ce qui suit :

Le Conseil Communal, vu les articles septante-six et quatre-vingt-un de la loi du 30 mars 1836 et 15 novembre 1867. Revu les arrêtés du Conseil Communal des 29 mars 1886, 7 octobre 1895 et 17 février 1908.

Servitudes.

Article 7. Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme titre de servitude, à moins que le contraire ne résulte des stipulations de l'acte.

Article 8. Les égouts et autres conduits souterrains passant d'un lot sur un autre seront supprimés, à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers.

Article 9. Toute habitation doit être pourvue, à perpétuité, d'une cour dont l'étendue est déterminée par le Collège des Bourgmestre et Echevins selon les circonstances, sans pouvoir être inférieure à un/huitième de la superficie du terrain sur lequel s'élève la construction.

Les biens devront être perpétuellement desservis par des abonnements aux eaux, à raison d'un abonnement au moins par maison.

Constructions à ériger sur le terrain.

Article 11. Les acquéreurs de terrains s'engagent par le seul fait de la vente à élever sur toute la façade des constructions à front de rue, dont la hauteur est déterminée par le règlement sur les bâtisses. Ces constructions devront être sous toi dans les deux ans de la vente.

8

Toutefois, pour les constructions d'un caractère monumental ou d'une importance plus grande qu'une maison ordinaire à trois étages, le Collège pourra, sur l'inspection des plans, déterminer un délai plus long et en rapport avec la bâtisse projetée.

Stipulations diverses.

Article 25. La Ville de Bruxelles se réserve la propriété des objets d'art, d'antiquité, d'histoire naturelle, de numismatique et des trésors qui viendraient à être découvertes dans les immeubles vendus. Ces objets seront désignés par les délégués de la Ville qui prendront les mesures nécessaires pour leur conservation et leur enlèvement. Il en sera de même en cas de découverte de sépultures ou d'ossements humains. Les acquéreurs devront permettre la présence des délégués de la Ville sur les lieux.

Article 26. La Ville se réserve le droit d'interdire l'établissement sur les terrains vendus ou dans les bâtiments qui y seront construits, d'aucun commerce, industrie ou négoce qui serait de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun magasin ou débit de houille, aucun établissement ayant le caractère spécial d'estaminet ou de débit de liqueurs au comptoir et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement dressé en exécution de l'Arrêté Royal du 29 janvier 1863 et des arrêtés subséquent sur la police des établissements dangereux, insalubre et incommodes.

Article 32. Sans préjudice de l'application de l'article 20, la Ville aura en tout temps le droit de poursuivre la résiliation de la vente pour inexécution par l'acquéreur de l'une ou l'autre des clauses de l'acte et ce avec dommages-intérêts.

Pour le cas où cette résiliation serait demandée à raison de contravention à l'article 11, les dommages-intérêts sont irrévocablement fixés à forfait et à titre de clause pénale à une somme égale au quart du prix de vente... »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse concernant les stipulations ci-dessus textuellement reproduites et ce pour autant qu'elles soient encore d'application à ce jour. »

L'acte prérapporté reçu par le notaire Arthur Dhont soussigné en date du 4 février 1963, contient notamment ce qui suit, ici textuellement reproduit à toutes fins utiles :

9

En ce qui concerne le procès-verbal du notaire Vanisterbeek en date de 13 mars 1922 et le cahier des charges de la Ville de Bruxelles daté du 14 février 1908 relatés dans les dites stipulations, les conditions particulières en découlant se trouvent déjà reproduites ci-avant.

Les acquéreurs des appartements, chambres de bonne et garages dont la description suit, seront subrogés dans les tous les droits et obligations qui pourraient résulter pour les comparants, des conditions particulières énoncées ci-dessus, pour autant qu'elles soient encore d'application ou pourraient être invoquées. »

Les acquéreurs d'une partie quelconque de l'immeuble prédécrit seront purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations et servitudes qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

#### SECTION III - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble prédécrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Les constructions comprennent des propriétés privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée auxquelles sont rattachées à titre d'accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessous.

Les propriétés privatives, sont dénommées « appartements », « chambres de bonne » et « garages », la dénomination « appartements » englobant « les flats », et toutes autres parties privatives de l'immeuble autres que les garages et les chambres de bonne.

#### SECTION IV - ANNEXES A L'ACTE DE BASE ORIGINAL et A L'ACTE DE BASE MODIFICATIF

Sont annexés à l'acte de base original du 18 novembre 1964, et restent en partie d'application, les documents suivants : les plans de l'immeuble.

« L'acte prérapporté reçu par les notaires Scheyven et Ingeveld en date du 14 décembre 1953, contient notamment les stipulations suivantes ici textuellement reproduites à toutes fins utiles :

« A ce sujet, il est fait observer que l'acte précité de Maître Ingeveld, un des notaires soussignés, du 18 janvier 1946 contient les stipulations suivantes :

Le vendeur fait observer que l'acte prérapporté du notaire De Doncker du 27 avril 1944, porte les stipulations suivantes :

L'acquéreur devra se conformer en ce qui concerne tous alignements nouveaux déjà décrétés ou à décréter par la suite, la bâtisse, les égouts, pavages, trottoirs, clôtures et niveaux, aux prescriptions de l'autorité compétente, le tout sans l'intervention de la société venderesse, aux droits et obligations de la société de laquelle l'acquéreur sera subrogé en ce qui concerne le bien objet de la présente vente et sans pouvoir exercer aucun recours contre elle de quelque chef que ce soit.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations de la société venderesse en ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines. L'adjudication définitive constatée par le procès-verbal susvisé dressé par Maître Alfred Vanisterbeek, notaire ayant résidé à Bruxelles, en date du 20 mars 1922 a été faite aux conditions énoncées au cahier des charges dressé par le dit notaire Vanisterbeek, le 13 mars 1922 et aux clauses d'un cahier des charges pour la vente des immeubles appartenant à la ville de Bruxelles, daté du 17 février 1908, conditions et clauses dont l'acquéreur sera à ce sujet subrogé dans tous les droits et obligations de la société venderesse.

L'acquiesceuse sera mise au lieu et place du vendeur relativement à ces stipulations.

Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations des venderesses résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement vendu. »

Les acquéreurs dans le dit acte du notaire soussigné en date du 4 février 1963 ont été subrogés aux droits et obligations du vendeur, résultant des stipulations ci-dessous reproduites.

10

Et sont annexés à l'acte de base modificatif du 18 janvier 1966, et restent d'application, les documents suivants : le plan des sous-sols.

#### SECTION V - PLANS - PERMIS DE BATIR

a) Les plans de l'immeuble ont été dressés par Messieurs Raoul BRUNSWYCK et Odon WATHELET, architectes à Ganshoren, avenue des Villegas 25.

Les dits plans ont été soumis aux services urbanistiques et communaux compétents en la matière.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le 6 septembre 1963 sous le numéro TP 28 E/63.

#### CHAPITRE II - DIVISION GENERALE DE LA CONSTRUCTION - DIVISION DE LA COPROPRIETE - DESCRIPTION-COMPOSITION

##### SECTION I - DIVISION GENERALE DE LA CONSTRUCTION

L'immeuble comporte :

- 1°) des sous-sols ;
- 2°) un rez-de-chaussée ;
- 3°) neuf étages, respectivement : premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et neuvième étages.

Le même immeuble se compose, outre les parties communes décrites dans le règlement général de copropriété annexé à l'acte du 18 novembre 1964, de :

##### I. - AUX SOUS-SOLS.

- 1°) vingt caves numérotées de 1 à 19 et numéro 21.

Ces caves formeront les accessoires forcés des appartements proprement dits, auxquels elles seront rattachées sans aucune quotité indivise et constitueront la propriété privative et exclusive des propriétaires des appartements.

Le numéro de la ou des caves qui seront rattachées à chaque appartement respectif ne sera connu qu'après les ventes : dès lors, ce ou ces numéros seront spécifiés et mentionnés dans l'acte de vente même de chacun des appartements.

- 2°) seize garages numérotés de 1 à 14 avec 13A et 13B inclus et situés savoir :

a) les garages numéros 1 à 5 inclus : numérotés de droite à gauche en se trouvant face vers eux et situés contre le mur mitoyen droit de l'immeuble.

b) les garages numéros 6 à 10 inclus et numéro 14 : numérotés de droite à gauche en se trouvant face vers eux et situés contre le mur mitoyen gauche de l'immeuble.

c) les garages numéros 11, 12, 13A et 13B situés en façade principale et numérotés de droite à gauche en se trouvant devant l'immeuble.

#### II. - AU REZ-DE-CHAUSSEE.

1°) un appartement, dénommé « appartement type R », à usage de profession libérale ou d'habitation et se trouvant à gauche en regardant le bâtiment de face.

2°) une conciergerie dont la description sera donnée parmi les parties communes reprises dans le règlement général de copropriété susmentionné.

III. - A chacun des huit étages, respectivement premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages, - le huitième étage comporte une terrasse de surplomb et en façade, - soit huit niveau.

A chaque niveau deux appartements, soit au total seize appartements.

Ces appartements sont :

1°) dénommés : appartement type A à l'aile gauche  
appartement type B à l'aile droite,

en regardant l'immeuble de face.

2) désignés, en outre, par le numéro de l'étage où ils sont situés.

#### IV. - AU NEUVIEME ETAGE.

Treize chambres de bonne, numérotées de 1 à 13 inclus et situées comme suit :

1°) les chambres de bonne numéros 1 à 7 inclus : situées en façades arrière et numérotées de gauche à droite en se trouvant face vers elles.

2°) les chambres de bonne numéros 8 à 13 inclus : situées en façade avant et numérotées de gauche à droite en se trouvant face vers le bâtiment.

#### SECTION II - DIVISION DE LA COPROPRIETE.

L'ensemble de l'immeuble est divisé en MILLE/MILLIEMES, répartis comme suit :

##### A. - APPARTEMENTS.

1°) L'appartement type R au rez-de-chaussée : quarante-neuf/millièmes (49/1.000),

2°) les appartements type A numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, à l'aile gauche, respectivement aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième et huitième étages, ainsi que les appartements type B numéros 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, à l'aile droite, respectivement aux mêmes étages, chacun : cinquante-trois/millièmes (53/1.000ièmes), soit pour les seize appartements : huit cent quarante-huit/millièmes (848/1.000ièmes),

##### B. - GARAGES.

1°) le garage numéro 1, le garage numéro 3 et les garages numéros 7 à 12 inclus : chacun cinq/millièmes (5/1.000ièmes), soit pour les huit garages : quarante/millièmes (40/1.000ièmes),

2°) le garage numéro 2 : huit/millièmes (8/1.000ièmes),

3°) les garages numéros 4, 5, 6, 13A et 13B chacun quatre/millièmes (4/1.000ièmes), soit pour les cinq garages : vingt/millièmes (20/1.000ièmes),

4°) le garage numéro 14 : trois/millièmes (3/1.000ièmes).

##### C. - CHAMBRES DE BONNE.

1°) les chambres de bonne numéro 1 à 7 inclus, chacune : deux/millièmes (2/1.000ièmes), soit pour les sept chambres de bonne : quatorze/millièmes (14/1.000ièmes),

2°) les chambres de bonne numéro 8 à 13 inclus, chacune : trois/millièmes, soit pour les six chambres de bonne : dix-huit/millièmes (18/1.000).

Au total : mille/millièmes (1.000/1.000).

#### SECTION III - DESCRIPTION - COMPOSITION

##### I. - APPARTEMENTS.

A. - L'appartement du rez-de-chaussée, dénommé « appartement type R ».

Cet appartement comprend :

1°) en propriété privée et exclusive :

a) l'appartement proprement dit qui se compose de : hall d'entrée, hall d'accueil, sas, vestiaire, W.C., et cinq pièces,

b) dans les sous-sols et comme accessoire forcé une ou plusieurs caves privées.

2°) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-neuf millièmes (49/1.000ièmes) indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

B. - Les appartements des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, étant :

##### A l'aile gauche.

L'appartement type A n°1 au premier étage.

L'appartement type A n°2 au deuxième étage

L'appartement type A n°3 au troisième étage

L'appartement type A n°4 au quatrième étage

L'appartement type A n°5 au cinquième étage

L'appartement type A n°6 au sixième étage

L'appartement type A n°7 au septième étage

##### A l'aile droite.

L'appartement type B n°1 au premier étage

L'appartement type B n°2 au deuxième étage

L'appartement type B n°3 au troisième étage

L'appartement type B n°4 au quatrième étage

L'appartement type B n°5 au cinquième étage

L'appartement type B n°6 au sixième étage

L'appartement type B n°7 au septième étage

Chacun de ces appartements comprend :

1°) En propriété privée et exclusive :

a) l'appartement proprement dit qui se compose de : hall d'entrée, vestiaire et W.C., un living en façade à rue, un hall de nuit, la chambre numéro 1 donnant communication à une lingerie, une salle de bain et un W.C., la chambre numéro 2, la chambre numéro 3, une salle de bain donnant dans le hall de nuit : une cuisine donnant communication à un local lavabo et W.C. : une terrasse en façade arrière.

b) dans les sous-sols et comme accessoire forcé : une ou plusieurs caves privées.

2°) En copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/millièmes (53/1.000ièmes) indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

C. - Les appartements du huitième étage, étant :

A l'aile gauche : l'appartement type A numéro 8

A l'aile droite : l'appartement type B numéro 8

Chacun de ces appartements comprend :

1°) En propriété privée et exclusive :

a) l'appartement proprement dit qui se compose de : hall d'entrée, vestiaire et W.C., un living en façade à rue avec terrasse sur toute la largeur de ce living, un hall de nuit, la chambre numéro 1 donnant communication à une lingerie, une salle de bain et W.C., la chambre numéro 2,

la chambre numéro 3, une salle de bain donnant dans le hall de nuit, une cuisine donnant communication à local lavabo et un W.C., une terrasse en façade arrière.

b) dans les sous-sols et comme accessoire forcé : une ou plusieurs caves privées.

2°) En copropriété et indivision forcée : cinquante-trois/millièmes (53/1.000ièmes) indivis dans le terrain et toutes les autres parties communes.

##### II - GARAGES.

Ils sont situés comme indiqué ci-dessus.

Chacun d'eux comprend :

1°) En propriété privée et exclusive :

le garage proprement dit,

2°) En copropriété et indivision forcée, à savoir :  
- cinq/millièmes (5/1.000ièmes) pour chacun des garages numéros 1 et 3 et numéros 7 à 12 inclus,

- huit/millièmes (8/1.000ièmes) pour le garage numéro 2,

- quatre/millièmes (4./1.000ièmes) pour chacun des garages numéros 4, 5, 6, 13A et 13B,

- trois/millièmes (3/1.000ièmes) pour le garage numéro 14.

##### III - CHAMBRES DE BONNE.

Elles sont situées comme indiqué ci-dessus.

Chacune d'elles comprend :

1°) En propriété privée et exclusive : la chambre de bonne proprement dite avec sa porte.

2°) En copropriété et indivision forcée : une quotité indivise dans toutes les parties communes, y compris le terrain à savoir :

- deux/millièmes (2/1.000ièmes) pour chacune des chambres de bonne numéro 1 à 7 inclus.

- trois/millièmes (3/1.000ièmes) pour chacune des chambres de bonne numéro 8 à 13 inclus.

##### Servitude de passage

Le garage numéro 14 devra laisser le libre passage vers le local boiler-groupe hydrophore, dont il est séparé par une cloison métallique entièrement démontable.

Il est repris de l'acte de base du 18 novembre 1964, textuellement ce qui suit :

##### « DECLARATIONS.

Et d'un même contexte, les comparants déclarent :

## CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

**Article 1. - Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

**CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

**Article 2. - Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'immeuble devra être occupé bourgeoisement et par des personnes de bonnes mœurs.

Il ne pourra être établi dans les appartements :

17

18

1°) que leur volonté est que chacun des appartements, chambres de bonne et garages, avec leurs accessoires, tels qu'ils se trouvent ci-dessus décrits, forme une propriété distincte, dont ils peuvent disposer, même séparément, à titre onéreux ou gratuit ou les grever de droits réels.

2°) qu'ils ont dressé un règlement de copropriété et d'ordre intérieur, dont le but est de régler les rapports de voisinage et de copropriété, 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.

Ce règlement sera obligatoire pour tous ceux qui deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayant-droit à un titre quelconque, d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement fera la loi des parties, sera tenu pour authentique et accepté comme tel par tous ceux qui, à un titre quelconque, deviendront propriétaires d'un appartement d'une chambre de bonne ou d'un garage et demeurera annexé aux présentes pour être soumis en même temps qu'elles à la formalité de l'enregistrement.

En cas de transmission, la même obligation sera imposée.

3°) D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement, chambre de bonne ou garage dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations qui peuvent résulter pour les comparants des stipulations ci-dessus reproduites et reprises dans l'acte des notaires Timmermans et Van Wetter en date du 25 septembre 1962 et dans l'acte du notaire soussigné en date du 4 février 1963.

Le règlement de copropriété comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription des présentes et un règlement d'ordre d'intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, propriétaires à un titre quelconque d'une partie du présent immeuble. »

1) aucun commerce ou magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandises, aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit.

2) aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.

3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins.

4) aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé.

5) aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, masseur, infirmière, institut de beauté, pharmacien, dentiste ou professions similaires.

6) aucun cours de musique, de danse ou de chant.

7) aucune permanence ou lieu de réunion, aucun cercle de caractère philosophique, politique, religieux ou d'agrément.

8) aucune profession libérale, courtier d'assurance, agence immobilière ou tout autre profession entraînant un va-et-vient intense dans l'immeuble, de telle sorte que les appartements ne soient destinés qu'à usage strictement résidentiel et d'habitation.

9) Par dérogation au point 8) ci-dessus, l'appartement du rez-de-chaussée de « type R » pourra être destiné à l'exercice d'une profession libérale uniquement, sans que celle-ci occasionne cependant un va-et-vient intense et continu.

En ce qui concerne la profession libérale qui sera exercée au rez-de-chaussée, l'entrée et la sortie auront lieu de préférence par l'accès prévu à cet effet. La clientèle ne pourra circuler d'aucune manière dans le grand hall d'entrée de l'immeuble.

Seuls les titulaires de la profession libérale et leur personnel, accompagné ou non, auront accès depuis le hall d'accueil de leur appartement vers le grand hall d'entrée, la cage d'escalier et l'ascenseur.

Tous les points lumineux se trouvant dans le grand hall de l'immeuble, fonctionneront sur une minuterie à réglage automatique, allumée depuis le coucher du soleil pour s'éteindre à l'heure à déterminer par l'assemblée des copropriétaires.

Les chambres de bonne devront obligatoirement être accessibles et livrer passage en cas de réparations ou travaux quelconques à effectuer à la toiture ou accès à celle-ci pour une raison valable quelconque et ce à première demande du syndic.

19

20

**Article 3. - Jouissance des parties privatives****a) Principes**

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le broissage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

**b) Accès au toit**

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**c) Distribution intérieure des locaux**

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**d) Travaux dans les lots privatifs**

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

**e) Installations particulières**

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

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

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

**f) Emménagements - Déménagements**

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

**g) Inaction d'un copropriétaire**

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

**Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives**

**a) Harmonie**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Il ne pourra être établi par les copropriétaires ou occupants, sur la façade avant, aucun auvent, tente, marquise et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect de la façade ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'ensemble.

En façade arrière, il pourra cependant être placé des tentes solaires de teinte unie bleu foncé ou beige, avec éventuellement des franges blanches. Ces tentes pourront être droites ou consister en marquises en quart de cercle, le tout sous réserve d'approbation des constructions.

Toute demande de dérogation à ce qui précède, qu'elle concerne les parties privatives ou les parties communes devra obligatoirement être, au préalable, approuvée par l'assemblée générale et ce sous réserve éventuelle de l'autorisation de l'urbanisme.

Le placement de stores, volets à pavillons ou autres, à l'extérieur des fenêtres est autorisé si les coffres et caisses desdits stores et volets se trouvent à l'intérieur des appartements et ne peuvent, en aucun cas, être apposés devant les châssis et sur les façades.

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

**b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes**

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble dont il est question ci-dessus au point a) :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais;

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**c) Terrasses**

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

Le propriétaire respectif des terrasses n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de la couvrir.

**d) Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**e) Location**

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (personnel ou réel) d'occupation.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

#### **f) Garages**

\*Les garages ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

\*Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement, d'une chambre de bonne ou d'un garage dans l'immeuble de vendre ou louer son appartement sans vendre ou louer en même temps sa chambre de bonne et son garage. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son appartement, bureau, studio ou flat et rester propriétaire de son garage, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement, et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

\*Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

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

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

25

Le concierge aura la charge de l'évacuation des poubelles et il devra s'assurer de l'heure du passage des camions de la voirie, afin d'éviter le stationnement inutile des poubelles sur la voie publique; ces poubelles devront obligatoirement être retirées immédiatement après le passage des véhicules assurant l'enlèvement des immondices.

Le concierge se conformera aux ordres du syndic et produira ce dernier, sans retard, de tout accident qui se produirait, pouvant nuire à l'immeuble et de toute autre dégradation, détérioration et chose anormale, de façon à ce que des mesures soient prises immédiatement.

#### **Article 6. - Transformations**

a) **Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire**

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

27

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

\*Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

\*Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

#### **h) Servitude de passage**

Le garage numéro 14 devra laisser le libre passage, vers le local boiler - groupe hydrophore - dont il est séparé par une cloison métallique entièrement démontable.

#### **Article 5 - Concierge**

Il est établi dans l'immeuble un concierge, engagé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixera ses salaires et gratifications.

Le concierge sera logé, éclairé et chauffé gratuitement dans la partie de l'immeuble qui lui est réservée; la consommation d'eau et de gaz sera également gratuite.

Le concierge devra, entre autres, entretenir en bon état de propreté toutes les choses et parties communes et notamment le trottoir, la zone recul, le hall d'entrée, les dégagements, les cours, les escaliers, les paliers, les cabines d'ascenseur, la chambre de machinerie des ascenseurs, les locaux compteurs, le local tank à mazout, la chaufferie, le local nettoyage, l'entrée de service, le local voitures d'enfants, le local vide-poubelles, les aires de manœuvres et les rampes d'accès des garages.

Il entretiendra également les bacs à fleurs et les jardins avant et arrière, à l'exclusion des travaux de jardinage spécialisés.

Lesdits jardins avant et arrière étant parties communes, sans jouissance aucune pour qui ce soit, ne seront accessibles qu'au concierge, mais exclusivement pour leur entretien, sans jouissance aucune par lui.

Le concierge aura à sa charge l'ouverture et la fermeture des portes d'entrée et la surveillance générale des allées et venues; il veillera à l'éclairage du hall, des dégagements et escaliers.

Il sera dépositaire des clés, manettes et robinets des compteurs, il sera dépositaire également d'une clé de la porte donnant accès à l'escalier de secours et ce pour chaque appartement, en vue de pouvoir y accéder en cas de sinistre en l'absence du propriétaire ou de l'occupant d'un appartement.

26

#### **b) Modifications des parties privatives**

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

### **CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7. - Généralités**

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

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré s'élève à sept mille cinq cents euros tva comprise (EUR 7.500,00 TVAC).

Ledit montant pourra être augmenté par décision de l'assemblée générale à une majorité simple des voix.

#### **Article 8. - Genre de réparations et travaux**

Les travaux sont répartis en deux catégories :  
- actes conservatoires et d'administration provisoire;  
- autres réparations ou travaux.

28

**Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

**Article 10. - Autres réparations ou travaux**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

**Article 11. - Cas spéciaux**

Les délibérations autorisant toute ouverture dans les murs, planchers ou plafonds, toute modification aux façades ou travaux susceptibles de compromettre la solidité de l'immeuble, devront être approuvées par des copropriétaires.

Au cas où des modifications ou compléments au présent règlement seraient envisagés, les convocations aux assemblées provoquées pour les examiner, mentionneront les amendements proposés.

Ces amendements ne pourront être acquis que s'ils sont approuvés par des copropriétaires.

En cas d'approbation, lesdites modifications devront être transcrites.

Les décisions qui auraient pour conséquence de modifier le caractère d'habitation bourgeoise de l'immeuble devront être prises à l'unanimité.

**Article 12. - Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

29

**Article 13. - Jardins communs et cour basse**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

**CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES**

**Article 14. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) l'achat, l'entretien et les réparations des ustensiles et matières premières nécessaires à l'entretien.
- b) les frais des compteurs et de consommation d'eau pour les parties communes.
- c) les frais de compteur et de consommation d'électricité pour les parties communes.
- d) l'achat et l'entretien du mobilier commun.
- e) les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs, les dépenses d'énergie électrique.
- f) les primes d'assurance se rapportant à l'immeuble.
- g) les contributions, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit.
- h) les honoraires du syndic, ainsi que les frais de bureau et de correspondance.
- i) toutes les réparations qui seront décidées par le syndic ou l'assemblée générale.
- j) le salaire du concierge.
- k) les frais de chauffage tant pour les parties communes que pour les parties privatives, la consommation de courant électrique du brûleur, entretien de celui-ci et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur.

31

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

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

l) le renouvellement de la terre des jardins avant et arrière, ainsi que l'entretien desdits jardins.

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

Les réparations et travaux généralement quelconques à effectuer aux aires de manœuvres, délimitées par une ligne tracée parallèlement à la façade avant et joignant l'extrémité droite (face à l'immeuble) du local vide-poubelle au mur du garage numéro 1, leur nettoyage et entretien, de même que les charges afférentes aux parties communes se rapportant exclusivement aux garages, seront à charge des propriétaires de ce garages, chacun à concurrence d'un/seizième.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

**Article 15. - Eau**

Chaque lot privatif, à l'exception des chambres de bonne, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

**Article 16. - Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et garages, et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

32



Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### **Article 17. - Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### **Article 18. - Recettes au profit des parties communes**

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

#### **Article 19. - Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

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

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

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

#### **Article 20. - Cession d'un lot**

a) *Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot*

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 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 avant la date certaine du transfert de 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.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) *Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique*

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, 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 la 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 antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) *Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges*

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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;

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;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par «fonds de réserve», la somme des avances 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;

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation;

4° 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.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

d) *Arriérés de charges*

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, 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 et hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrière ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une 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.

#### **Article 21. - Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

#### **Article 22. - Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### **Article 23. - Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

En cas de non-paiement après trente jours, le syndic envoie un rappel qui mentionne l'invitation à payer dans les quinze jours. Les frais de rappel, seront facturés en privatif.

Au-delà de ce délai supplémentaire de quinze jours, le syndic envoie une mise en demeure par recommandé qui mentionne l'invitation à payer dans les quinze jours. Les frais y afférents seront facturés en privatif.

Au-delà de ce délai supplémentaire de quinze jours, tout retard de paiement entraînera la déduction, de plein droit et sans qu'un rappel soit nécessaire, d'une pénalité de dix pour cent (10%) des sommes impayées avec un minimum de trois cent septante-cinq euros (EUR 375,00) par facture, et d'un intérêt de douze pour cent (12%) l'an. Cette pénalité couvre forfaitairement les frais de dommages subis par la copropriété en raison du retard de paiement.

Sans réponse à la mise en demeure dans les quinze jours, le syndic en informera le conseil de copropriété qui pourra prendre la décision de poursuivre le copropriétaire par toutes voies de droit.

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de \* deux mille \*, soit \* points (base \*).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

indemnité de base multipliée par index nouveau  
index de départ

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

#### **Article 24. - Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

37

38

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

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

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

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

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

#### **Article 25. - Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

La copropriété 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. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Le compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

### **CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **Article 26. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile**

Cette association est dénommée «ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ST JAMES».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Bruxelles, avenue Emile De Mot 8-9 et elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850.127.596.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

#### **Article 27. - Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

39

40

## **Article 28. - Dissolution - Liquidation**

### **a) Dissolution**

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

### **b) Liquidation**

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

41

## **SECTION 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES**

### **Article 33. - Pouvoirs**

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

### **Article 34. - Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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.

43

## **Article 29. - Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

### **Article 30. - Objet**

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

### **Article 31. - Solidarité divisée des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

### **Article 32. - Actions en justice - Frais**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

42

## **Article 35. - Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. 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.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. 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 dix pour cent 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

## **Article 36. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient pendant la période de la dernière semaine du mois de février et la première semaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

### **Article 37. - Convocations**

#### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, 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 doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

44

Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

**d) Délais et modes d'envoi**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours-calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

**e) Adresse de convocation**

Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

**f) Syndic et syndic provisoire**

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

**g) Consultation**

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

**Frais**

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

**Article 38. - Ordre du jour**

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, 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 doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. 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.

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

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

**Article 39. - Constitution de l'assemblée**

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

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

**Article 40. - Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins [deux] assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

**Article 41. - Délibérations**

**a) Droit de vote**

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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.

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

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 propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

**c) Règles de majorité**

**1° Majorité absolue**

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

**2° Majorité spéciale - Unanimité**

L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de 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;

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°, du Code civil;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, 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. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

#### **d) Vote par écrit**

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

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

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires 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 consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

#### **Article 42. - Actions en justice**

##### **a) Par l'association des copropriétaires**

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,

49

#### **Article 43. - Opposabilité - Information**

Toutes décisions de l'assemblée générale 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.

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

1. en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2. en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout 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.

#### **CHAPITRE VI - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

##### **Article 44. - Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

51

en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou 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 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.

##### **b) Par un copropriétaire**

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

##### **c) Par un occupant**

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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4, du Code civil.

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

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

#### **Article 45. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

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

#### **Article 46. - Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en 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 ainsi que son siège et 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, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

#### **Article 47. - Responsabilité - Délégation**

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

#### **Article 48. - Pouvoirs**

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

52

- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;

- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1° d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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,

53

54

alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.
- C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

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

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

#### Article 49. - Rémunération

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

#### Article 50. - Démission - Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

#### Article 51. - Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

### **CHAPITRE VIII - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE**

#### Article 52. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.

55

56

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

#### **Article 53. - Types d'assurances**

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes. Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

57

#### **Article 57. - Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

«L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier».

#### **Article 58. - Franchises**

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

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

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

#### **Article 59. - Sinistres - Procédures et indemnités**

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

59

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 54. - Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

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

#### **Article 55. - Assurances individuelles complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

#### **Article 56. - Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

58

2. - Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

60

**Article 60. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

61

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers-expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

**CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article 61. - Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

**Article 62. - Langues**

La copropriété est organisée en français, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité simple des voix.

Cependant, 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.

**TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**Article 63. - Téléphone-Musique-Moteurs**

Le téléphone réseau "État" peut être installé dans un appartement aux frais, risques et périls de son propriétaire.

La sonnerie doit être installée de façon à ne pas troubler les voisins et doit se trouver à 0,30 mètres au moins plus bas que le plafond.

Pour éviter toutes dégradations ultérieures à la toiture, une antenne T.V. et radio, mais seulement collective, est autorisée; dès lors, l'installation d'antennes T.V. et radio particulières est strictement interdite.

63

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. - La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

62

Il est défendu de faire de la musique de façon bruyante susceptible d'incommoder les voisins, notamment avant et après les heures fixées par le règlement de police en la matière.

Aucun moteur ne pourra être placé dans les appartements, à l'exception de ceux qui meuvent les appareils ménagers, encore devront-ils être munis de dispositifs antiparasitaires.

**Article 64. - Travaux ménagers**

Les copropriétaires et locataires doivent veiller eux-mêmes à ce que leur personnel se conforme aux règlements de l'immeuble et occupe les locaux de façon à ne pas gêner les voisins.

**Article 65. - Affiches-Réclames**

Aucune affiche, autre que celle indiquant la vente ou la location d'un appartement ou d'un garage, ne peut être apposée où que ce soit.

Les enseignes ou réclames sont interdites.

Est seule permise sur la porte d'entrée des appartements, une carte de visite ou une plaquette ayant maximum la grandeur d'une carte de visite, c'est-à-dire 65mm x 95 mm et indiquant le nom de l'occupant.

Toutefois, en ce qui concerne le titulaire de la profession libérale qui sera exercée au rez-de-chaussée, une plaque de 0,25m. x 0,90m. maximum sera tolérée près de la porte d'entrée vers les locaux de cet appartement pour indiquer le nom et la profession exercée.

**Article 66. - Location**

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou à une seule famille. Ils devront être occupés ainsi qu'il est stipulé dans le présent ordre intérieur.

Les locataires doivent être de parfaite honorabilité.

De préférence, il doit leur être imposé un bail écrit, dans lequel sera déclaré le respect du présent règlement de copropriété et sous peine de résiliation du bail après constatation régulière du fait qui leur est reproché.

En cas de bail verbal, le locataire devra signer une déclaration par laquelle il s'engage à respecter le présent règlement et reconnaît d'exposer à résiliation en cas de contravention aux présentes, La sous-location est interdite.

**Article 67. - Occupation**

Voir ci-dessus Article 2. - Destination des lots privatifs.

**Article 68. - Dégagements**

Il est défendu de mettre ou de fixer sur les paliers ou dans les parties communes des crochets, patères, porte manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure.

64



D'encombrer avec quoi que ce soit l'entrée de l'immeuble, le porche, le hall, les escaliers, paliers, etc. ou d'y laisser séjourner des objets quelconques.

De faire dans un local ou dégagement commun, aucun travail de ménage, tel que brossage ou battage, nettoyage de chaussures, tapis ou similaires.

**Article 69. - Aspects**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et sur les terrasses; de mettre sur les dites fenêtres et terrasses aucune caisse, cage ou autre-objet pouvant nuire à la propreté ou à l'aspect de l'immeuble; aucune armoire visible de la rue, ni aucun objet quelconque, ne pourra être placé en façade principale.

Les rideaux des fenêtres doivent être d'un modèle standard et uniformes, en voile uni d'un même ton, soit blanc uni, soit blanc cassé, à pendant vertical, sans aucune forme curviligne, surface vitrée étant couverte de haut en bas, toute petite frise étant exclue, ceci pour toutes les fenêtres, y compris la salle d'attente de la profession libérale pour la face et le retour de cette fenêtre.

Toutefois, en ce qui concerne le grand hall d'entrée de l'immeuble, les constructeurs décideront en temps utile s'il y a lieu ou non d'y prévoir un voile identique.

En cas de placement de stores vénitiens, ceux-ci ne pourront être que de teinte blanc, blanc cassé ou gris perle, éventuellement alternées entr'elles, à l'exclusion de toutes autres teintes.

En ce qui concerne les haies en façade à rue, celles-ci devront être taillées cubiquement sur les zones mitoyennes à gauche et à droite.

**Article 70. - Animaux**

Il est interdit de tenir des animaux bruyants et oiseaux criards, toute dérogation pourra être consentie moyennant accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

**Article 71. - Boîtes aux lettres**

Aucun propriétaire ne pourra faire mettre de boîtes aux lettres supplémentaires, tant dans les dégagements que dans les escaliers.

**Article 72. - Déménagements**

Les détériorations qui seraient causées à l'occasion de déménagements ou d'aménagements aux parties communes, seront réparées d'urgence par l'entremise du syndic, aux frais du copropriétaire intéressé. Les sanctions prévues ci-dessus seront éventuellement appliquées sans préjudice à l'exigibilité.

Une indemnité forfaitaire de cent euros (EUR 100,00) par déménagement et par emménagement est prévue et ces montants sont versés au fonds de réserve. Ils serviront à rénover les cabines d'ascenseur et la cage d'escalier.

**DISPOSITIONS FINALES**

**Transcription hypothécaire**

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

**Frais**

Les frais des présents statuts et de ses annexes sont à charge de la copropriété.

**Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

**Certificat d'état-civil et d'identité**

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

**Destination des lieux**

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des garages et des chambres de bonne.

**Projet**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 12 août 2014 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

**Droit d'écriture**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (EUR 50,00).

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

**Suivent les signatures.**

**POUR EXPEDITION CONFORME.**