

notalex

NOTAIRES ASSOCIES  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

NOTAIRES ASSOCIES

Olivier BROUWERS

Olivier DUBUISSON

Jérôme OTTE

Marc VAN BENEDEEN

Sous la dénomination - onder de benaming - NOTALEX

Société Civile à forme de SCRL

Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA

Numéro d'Entreprise - 0817204313 - Ondernemingsnummer

Avenue de la Couronne - 145 F - Kroonlaan

1050 Bruxelles - Brussel

---

GESTIONNAIRE: DG

R 2140

DOSSIER NUMERO : 32097

FICHER : DG/VENTES/

ACTE DE BASE/ACTE DE BASE  
TRANSCRIT AU CINQUIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BRUXELLES  
FORMALITES

Droit de cinquante euros (€ 50) payé sur déclaration par  
Olivier Dubuisson, notaire de résidence à Ixelles.

---

STATUTS DE L'IMMEUBLE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

---

L'an deux mille neuf.

Le vingt-trois décembre.

A Ixelles, en l'étude.

Devant Nous, Maître Jérôme OTTE, notaire associé,  
résidant à Ixelles.

A COMPARU :

La Société Civile sous forme de société anonyme  
« ISSEGA », ayant son siège social à 1300 Limal, rue  
Charles Jaumotte, 112B, constituée aux termes d'un acte  
reçu par le notaire Gérard SNYERS d'ATTENHOVEN à  
Bruxelles en date du huit juillet mil neuf cent quatre  
vingt sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du vingt  
huit juillet mil neuf cent quatre vingt sept, sous le  
numéro 870728-220, numéro d'entreprise 0431.556.859.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois  
aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier  
DUBUISSON à Ixelles, en date du treize mai mil neuf cent  
nonante-six et publié à l'annexe au Moniteur Belge du six  
juin suivant sous le numéro 960606-30.

ici représentée conformément aux statuts par son administrateur-délégué, étant la

elle-même ici représentée par son représentant permanent, étant

La société anonyme CAP HORN INVEST a été nommée à la fonction d'administrateur aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du dix-huit mai deux mille neuf, et à la fonction d'administrateur-délégué aux termes d'une décision du Conseil d'administration tenu immédiatement après ladite assemblée générale extraordinaire, le tout publié en même temps aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre juillet deux mille neuf sous le numéro 09105614.

La nomination de \_\_\_\_\_ prénommé a été publiée en même temps aux Annexes du Moniteur belge.

- ci-après dénommée "le comparant".

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Ixelles (1050 Bruxelles), avenue de la Couronne 538-548, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant entend diviser l'ensemble immobilier dont il est propriétaire en différents lots privatifs, destinés en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

Le comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

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

- les plans de l'immeuble ainsi que la note technique de l'immeuble dressés par le Bureau Hamon, société privée à responsabilité limitée ayant son siège à Uccle (1180 Bruxelles) rue Vanderkindere, 467, le tout dressé le vingt juillet deux mille neuf.

Ces plans et note technique demeureront ci-annexés, SANS QU'IL EN RÉSULTE UNE OBLIGATION DE LES TRANSCRIRE.

#### **Servitudes**

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

#### **Dispositions transitoires**

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la comparante qui en assurera la présidence ;
- 2) La société comparante assumera le rôle de premier syndic; elle est nommée jusqu'au jour de la première assemblée générale ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt quinze jours après la première assemblée générale.

#### CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

En application de l'article 280 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le huit juillet deux mille neuf à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune d'Ixelles a répondu en date du vingt-sept août

deux mille neuf concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux. Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

\* Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001) :

- zone mixte.

Copie de ces prescriptions sur simple demande.

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) ;

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21/11/2006) ;

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles ;

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements :

Les actes et travaux, accomplis avant le 1<sup>er</sup> juillet 1992, que l'article 2, 2<sup>o</sup>, G, du Titre I du Règlement Général sur les Bâtisses de l'Agglomération bruxelloise du 21 mars 1975 soumettait à l'obtention d'un permis de bâtir, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme (art. 330 § 3 du code bruxellois de l'aménagement du territoire). L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection des biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire). Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relative à l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18.07.2002 (Moniteur Belge du 17.08.2002).

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien est situé dans un périmètre d'intervention de la Société de Développement Régional de Bruxelles (arrêté du 22 mai 1977).

Pour tous renseignements complémentaires, nous suggérons de vous mettre en rapport avec notre Service de l'Urbanisme, étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00). »

### DIVISION

A la demande du notaire instrumentant, relative à la division du bien en plusieurs entités juridiques distinctes, adressée à la Commune d'Ixelles le vingt-trois juillet deux mille neuf, la Commune d'Ixelles a répondu en date du deux septembre deux mille neuf littéralement ce qui suit :

« (...) De l'étude de nos documents d'archives datant de 1946 et 1947, il ressort que ces immeubles sont divisés en un rez-de-chaussée à usage d'atelier de carrosserie et 8 appartements (4 appartements par étage) et n'a, à ce jour, pas été modifié par permis d'urbanisme (...). »

Copies de la demande et de la réponse de la commune dont question ci-dessus resteront ci-annexées, sans qu'il en résulte une obligation de transcription.

### ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS

Interrogé par le notaire soussigné en date du huit juillet deux mille neuf, l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) a répondu, en date du dix-sept juillet deux mille neuf notamment littéralement ce qui suit :

« Ixelles ( 21445\_C\_0278\_X\_011\_00 )  
(...)

Le site est repris au projet d'inventaire.

Motifs de Reprise

dépôt de liquides inflammables ;  
dépôt d'huiles usagées ;  
séparation et traitement par procédé physiques des gaz ;  
dépôt de déchets non dangereux et dangereux ;  
dépôt de vernis et peintures ;  
dépôt de véhicules usagé ou d'épaves de véhicules ;  
application de revêtement et cabine de peinture (solvants organiques) ;  
ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs ;  
lavage de véhicules ou de leur remorques « car-wash »  
« Ixelles ( 21445\_C\_0278\_A\_016\_00 )  
(...)

Le site est repris au projet d'inventaire.

Motifs de Reprise

dépôt de liquides inflammables ;  
ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs »  
« Ixelles ( 21445\_C\_0278\_Z\_011\_00 )  
(...)

Le site est repris au projet d'inventaire.

Motifs de Reprise

dépôt de liquides inflammables ;  
application de revêtement et cabine de peinture (solvants organiques)  
ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs »  
« Ixelles ( 21445\_C\_0278\_Y\_011\_00 )  
(...)

Le site est repris au projet d'inventaire.

Motifs de Reprise

dépôt de liquides inflammables ;  
application de revêtement et cabine de peinture (solvants

organiques)  
ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs  
« Ixelles ( 21445\_C\_0278\_H\_011\_00)  
(...)

Le site est repris au projet d'inventaire.

Motifs de Reprise

dépôt de liquides inflammables ;  
dépôt d'huiles usagées ;  
séparation et traitement par procédé physiques des gaz ;  
dépôt de déchets non dangereux et dangereux  
dépôt de vernis et peintures  
dépôt de véhicules usagé ou d'épaves de véhicules ;  
application de revêtement et cabine de peinture (solvants  
organiques)

ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs»  
« Ixelles ( 21445\_C\_0278\_G\_011\_00)  
(...)

Le site est repris au projet d'inventaire.

Motifs de Reprise

dépôt de liquides inflammables ;  
ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs.»  
Le comparant ensuite de cette reprise à l'inventaire des  
sols pollué a fait procéder à un projet de reconnaissance  
de l'état du sol par le bureau d'étude ABO SA, à 1083  
Bruxelles, avenue Charles Quint, 292.

Ce projet de reconnaissance a été établi en date du  
trente et un août deux mille neuf.

L'IBGE a en date du neuf septembre deux mille neuf émis  
un avis favorable (réf 2009.0984.01) pour le projet de  
reconnaissance de l'état du sol.

En date du quatorze octobre deux mille neuf le bureau  
d'étude ABO SA a établi une reconnaissance d'état du sol.  
L'IBGE a en date du vingt-sept octobre deux mille neuf  
émis un avis favorable pour cette reconnaissance

Le comparant remet au notaire soussigné le projet de  
reconnaissance de l'état du sol et la reconnaissance de  
l'état du sol réalisés par ledit bureau ABO SA.

En vue de pouvoir vendre les divers lots ci-après  
décrits, le comparant a fait établir par le bureau ABO  
une proposition de planning et de montant à constituer en  
garantie financière en vue de la bonne exécution des  
obligations liées à l'ordonnance du 13 mai 2004 relative  
à la gestion des sols pollués

Il résulte d'un courrier adressé au comparant par l'IBGE  
en date du huit décembre deux mille neuf littéralement  
ce qui suit :

« Par la présente, nous accusons bonne réception en date du 12  
Novembre 2009 d'une proposition de planning et de montant à  
constituer en garantie financière en vue de la bonne exécution des  
obligations liées à l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la  
gestion des sols pollués (MB. 24/06/2004), établie par le bureau  
d'études ABO pour le terrain susmentionné.

Nous prenons note de cette proposition.

Dès lors :

Considérant que le site susmentionné a fait l'objet d'une

reconnaissance de l'état du sol approuvée sans condition par l'IBGE

Sous condition qu'une sûreté financière d'un montant de 96.706,20 EURO (chèque consigné en l'étude du notaire ou garantie bancaire) sera établie et libellée au nom de l'IBGE au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente du bien ;

Sous condition que seront indiqués dans l'acte authentique de vente les éléments suivants :

la constitution de la sûreté financière de 96.706,20 euros (chèque consigné en l'étude du notaire ou garantie bancaire) au nom de l'IBGE ;

l'identité du responsable de la suite des obligations liées à l'ordonnance précitée ;

le planning prévisionnel pour l'exécution de toutes les obligations découlant de l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués tel qu'établi par le bureau d'études ;

le fait que l'acquéreur laisse libre accès au vendeur pour qu'il puisse exécuter ses obligations liées à l'ordonnance précitée ;

le fait que l'acquéreur est bien conscient du fait que, tant que le terrain présente encore une contamination du sol, tout projet d'excavation de terres ou changement d'affectation du terrain (y compris une éventuelle démolition de la dalle de béton existante, la mise en place d'un potager, etc) doit faire l'objet au préalable d'une évaluation des risques voire d'un projet d'assainissement, approuvés par l'IBGE ;

le fait que le vendeur assure transmettre à l'acquéreur la copie de tout avis émis par l'IBGE concernant la suite des obligations précitées ;

L'IBGE ne voit aucune objection à ce que le bien en objet soit vendu.

Nous vous signalons toutefois que nous devons recevoir, dans un délai de 15 jours après la signature de l'acte authentique de vente, une copie de ce dernier accompagnée d'une preuve de constitution de la sûreté financière.

La sûreté financière sera libérée intégralement à la personne qui l'a constituée, après la clôture du dossier par l'IBGE ou sera libérée progressivement en fonction de l'avancement et l'exécution des obligations et ceci après l'approbation par l'IBGE d'une étude de sol et sur base d'une nouvelle estimation du bureau d'étude.

Nous vous signalons encore que la révision des coûts liés aux obligations restantes, effectuée dans le cadre de l'étude de risque et/ou du projet d'assainissement, pourra entraîner la nécessité de modifier de la garantie financière précédemment constituée, et ceci tant à la hausse qu'à la baisse.

La personne qui aliène les droits réels sur le terrain en objet devra être bien consciente de la possibilité qu'aura l'IBGE de réclamer la nullité de l'aliénation de droits réels en cas de non-respect des engagements et des dispositions de l'ordonnance.

Notre agent, Valérie Festraets, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées. »

Le comparant déclare qu'il fera consigner une somme de nonante-six mille sept cent six euros et vingt cents (96.706,20 EUR) au nom de l'IBGE, somme à déduire lors de la première vente d'un des lots dont question ci-après.

Le comparant remet également au notaire instrumentant le planning prévisionnel relatif à l'exécution des obligations liées à l'ordonnance précitée, établi par le

bureau d'étude ABO.

Ce planning demeurera ci-annexé sans qu'il en résulte une obligation de transcription.

Le comparant demeurera seul responsable de la suite des obligations liées à l'ordonnance du 13 mai 2004, à l'exclusion de tout futur propriétaire des lots ci-après décrits issus de la présente division.

Tous frais relatifs aux obligations imposées au comparant seront donc supportés exclusivement par ce dernier sans aucune intervention de la future copropriété, jusqu'au moment où l'IBGE délivrera un avis suivant lequel il a été satisfait à l'ensemble de mesures..

Après obtention de l'avis favorable de l'IBGE, le comparant sera déchargé définitivement de toutes obligations relatives à l'application de quelque réglementation environnementale.

**CECI EXPOSE**, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

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

##### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

##### **I. Description de l'ensemble immobilier**

##### **COMMUNE D'IXELLES - CINQUIEME DIVISION :**

Un complexe immobilier avec appartements et atelier de carrosserie sis à front de l'avenue de la Couronne numéros 536-540, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéros 278/H/11, 278/G/11 et 278/A/16, pour une contenance de sept ares nonante centiares, et avenue de la Couronne, numéros 542-548, cadastré section C numéros 278/X/11, 278/Y/11 et 278/Z/11 pour une contenance de neuf ares nonante centiares.

## II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", "cave", ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1000/1000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

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

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

### **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

#### 1. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie

**privative**

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

**Lot 1 - L'atelier de carrosserie, tel qu'il apparaît sous liséré vert foncé aux plans ci-annexés, comprenant :**

**En propriété privative et exclusive :**

- Au niveau du sous-sol arrière (numéros 536 à 548) : dégagement d'escaliers vers rez-de-chaussée (au niveau du numéro 548), couloir desservant différents locaux, sanitaires avec wc et douches, plusieurs réserves, local archives, réfectoire, dégagement d'escaliers vers rez-de-chaussée (au niveau du numéro 540) ;
- Au niveau du rez-de-chaussée (numéros 536 à 548) : deux entrées carrossables (aux numéros 536 et 548), ateliers, bureaux, showroom, cabine de peinture, réserves et passage vers la mezzanine, wc, ainsi que deux dégagements d'escaliers vers le sous-sols arrière (aux niveaux des numéros 540 et 548), en ce compris la toiture arrière dont l'étendue se trouve délimitée aux plans ci-annexés ;
- Au niveau de la mezzanine : vaste entrepôt à usage de parking.

**En copropriété et indivision forcée :**

- six cent cinq/millièmes (605/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- six cent quarante-six/millièmes (646/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;
- six cent cinquante-sept/millièmes (657/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;
- cinq cent quatre-vingt-huit/millièmes (588/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 542 ;
- cinq cent quarante-quatre/millièmes (544/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 548.

**Lot 2 - L'appartement « 1A » au premier étage de l'immeuble sis au numéro 536, tel qu'il apparaît sous liséré orange aux plans ci-annexés, comprenant :**

**En propriété privative et exclusive :**

Hall, salon, salle à manger, deux chambres, salle de bains, aéra, cuisine, terrasse arrière ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- quarante-deux/millièmes (42/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- cent septante-sept/millièmes (177/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;

**Lot 3 - L'appartement « 1B » au premier étage de l'immeuble sis au numéro 540, tel qu'il apparaît sous liséré bleu foncé aux plans ci-annexés, comprenant :**

**En propriété privative et exclusive :**

Hall, salon, salle à manger, deux chambres, salle de

bains, aéra, cuisine, terrasse arrière ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- quarante-deux/millièmes (42/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- cent septante et un/millièmes (171/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;

Lot 4 - L'appartement « 1C » au premier étage de l'immeuble sis au numéro 542, tel qu'il apparaît sous liséré rouge aux plans ci-annexés, comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

Hall, salon, salle à manger, deux chambres, salle de bains, cuisine, débarras, terrasse arrière ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- quarante-six/millièmes (46/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- cent nonante-trois/millièmes (193/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 542 ;

Lot 5 - L'appartement « 1D » au premier étage de l'immeuble sis au numéro 548, tel qu'il apparaît sous liséré gris clair aux plans ci-annexés, comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, hall de nuit, débarras, salon, salle à manger, trois chambres, salle de bains, cuisine, terrasse arrière ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- soixante-trois/millièmes (63/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- deux cent vingt et un/millièmes (221/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 548 ;

Lot 6 - L'appartement « 2A » au deuxième étage de l'immeuble sis au numéro 536, tel qu'il apparaît sous liséré rose aux plans ci-annexés, comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

Hall, salon, salle à manger, deux chambres, salle de bains, aéra, cuisine, terrasse arrière, dégagement d'escaliers depuis la première marche du palier sis entre le premier et le deuxième étage, jusqu'à l'appartement 2A ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- trente-sept/millièmes (37/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- cent cinquante-sept/millièmes (157/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;

Lot 7 - L'appartement « 2B » au deuxième étage de l'immeuble sis au numéro 540, tel qu'il apparaît sous liséré vert clair aux plans ci-annexés, comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

Hall, salon, salle à manger, deux chambres, salle de bains, aéra, cuisine, terrasse arrière, dégagement d'escaliers depuis la première marche du palier sis entre

le premier et le deuxième étage, jusqu'à l'appartement 2B ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- trente-sept/millièmes (37/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- cent cinquante-deux/millièmes (152/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;

Lot 8 - L'appartement « 2C » au deuxième étage de l'immeuble sis au numéro 542, tel qu'il apparaît sous liséré bleu ciel aux plans ci-annexés, comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

Hall, salon, salle à manger, deux chambres, salle de douche, cuisine, buanderie, wc, vestiaire, terrasse arrière, dégagement d'escaliers depuis la première marche du palier sis entre le premier et le deuxième étage, jusqu'à l'appartement 2C ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- quarante-sept/millièmes (47/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- cent nonante-neuf/millièmes (199/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 542 ;

Lot 9 - L'appartement « 2D » au deuxième étage de l'immeuble sis au numéro 548, tel qu'il apparaît sous liséré gris foncé aux plans ci-annexés, comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, hall de nuit, débarras, salon, salle à manger, trois chambres, wc, salle de bains, cuisine, terrasse arrière, dégagement d'escaliers depuis la première marche du palier sis entre le premier et le deuxième étage, jusqu'à l'appartement 2D ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- soixante et un/millièmes (61/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- deux cent quinze/millièmes (215/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 548 ;

Lot 10 - La cave numéro 1 au sous-sol de l'immeuble (numéros 536-540), comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;

Lot 11 - La cave numéro 2 au sous-sol de l'immeuble (numéros 536-540), comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;
- Lot 12 - La cave numéro 3 au sous-sol de l'immeuble (numéros 536-540), comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;
- Lot 13 - La cave numéro 4 au sous-sol de l'immeuble (numéros 536-540), comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;
- Lot 14 - La cave numéro 5 au sous-sol de l'immeuble (numéros 536-540), comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 536 ;
  - quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 540 ;
- Lot 15 - La cave numéro 6 au sous-sol de l'immeuble (numéros 542-548), comprenant :

**En propriété privative et exclusive :**

La cave proprement dite ;

**En copropriété et indivision forcée :**

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes générales de l'ensemble immobilier.
- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes de l'immeuble sis au numéro 542 ;
- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes

de l'immeuble sis au numéro 548 ;  
Lot 16 - La cave numéro 7 au sous-sol de l'immeuble  
(numéros 542-548), comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite ;

En copropriété et indivision forcée :

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes  
générales de l'ensemble immobilier.

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 542 ;

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 548 ;

Lot 17 - La cave numéro 8 au sous-sol de l'immeuble  
(numéros 542-548), comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite ;

En copropriété et indivision forcée :

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes  
générales de l'ensemble immobilier.

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 542 ;

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 548 ;

Lot 18 - La cave numéro 9 au sous-sol de l'immeuble  
(numéros 542-548), comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite ;

En copropriété et indivision forcée :

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes  
générales de l'ensemble immobilier.

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 542 ;

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 548 ;

Lot 19 - La cave numéro 10 au sous-sol de l'immeuble  
(numéros 542-548), comprenant :

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite ;

En copropriété et indivision forcée :

- deux/millièmes (2/1000èmes) dans les parties communes  
générales de l'ensemble immobilier.

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 542 ;

- quatre/millièmes (4/1000èmes) dans les parties communes  
de l'immeuble sis au numéro 548 ;

**CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Tous futurs propriétaires des lots 6, 7, 8 et 9 ( appartements 2A, 2B, 2C et 2D) ci-dessus décrits sont autorisés à privatiser l'accès respectif auxdits lots par le placement d'une porte d'entrée depuis la première

marche du palier sis entre le premier et le deuxième étage, jusqu'aux appartements le tout moyennant obtention des autorisations administratives éventuellement requises et respect des Arrêtés Royaux fixant les normes de base en matière de protection contre l'incendie, le tout à leurs frais exclusifs..

2) Le futur propriétaire du lot 1 bénéficie de deux portes carrossables privatives pour ses entrées carrossables. Lesdites portes pourront être changées à tout moment, à ses frais exclusifs, sans qu'il soit nécessaire de requérir l'accord de la copropriété à cet égard, le cas échéant moyennant obtention des éventuelles autorisations administratives requises pour ce faire, et sans altération de la structure de l'immeuble.

## 2. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. L'assemblée pourra consulter un architecte désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due

ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

**3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.**

**Détermination de leur caractère privatif ou commun**

**Parties communes**

1) Au niveau des sous-sols avant :

- dégagement d'escaliers (n° 536) avec 4 compteurs eau ;
  - volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée (n° 536) ;
  - dégagement desservant les caves 1 à 5 (n° 536-540) ;
  - cave avec 4 compteurs gaz et chaudière ;
  - dégagement d'escaliers (n° 540) avec 4 compteurs électriques et un compteur commun ;
  - volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée (n° 540) ;
  - dégagement d'escaliers (n° 542) avec 4 compteurs gaz ;
  - volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée (n° 542) ;
  - dégagement desservant les caves 6 à 10 (n° 542-548) ;
  - chaufferie ;
  - cave avec citerne à mazout qui dessert uniquement le lot 1 ;
  - dégagement d'escaliers (n° 548) avec 5 compteurs électriques (4 privatifs et 1 commun) et 4 compteurs d'eau ;
  - volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée (n° 548) ;
- 2) Au niveau du rez-de-chaussée :
- Hall d'entrée et dégagement d'escaliers (n° 536) ;
  - volées d'escaliers entre rez-de-chaussée et 1er étage (n° 536) ;
  - Hall d'entrée et dégagement d'escaliers (n° 540) ;
  - volées d'escaliers entre rez-de-chaussée et 1er étage (n° 540) ;
  - Hall d'entrée et dégagement d'escaliers (n° 542) ;
  - volées d'escaliers entre rez-de-chaussée et 1er étage (n° 542) ;
  - Hall d'entrée et dégagement d'escaliers (n° 548) ;
  - volées d'escaliers entre rez-de-chaussée et 1er étage (n° 548) ;

**D'une manière générale :**

**1. Sol et sous-sol**

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

**2. Gros murs**

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. La cloison séparant deux terrasses est commune.

### 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

### 5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

### 6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

### 10. Toit

Le toit est un élément commun, à l'exception de la toiture propre au lot 1 telle qu'elle apparaît délimitée aux plans ci-annexés, laquelle est privative audit lot 1. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

### 11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

### 12. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties

privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

### 13. Escalier

L'escalier est commun, sauf la partie d'escalier allant de la première marche du palier sis entre le premier et le deuxième étage des immeubles ces parties d'escalier étant privatives aux appartements 2A, 2B, 2C et 2D.

Il l'est dans toutes ses sections, sauf ce qui est précisé ci-dessus, et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

### 14. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

### 15. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eau, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

### 16. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont

établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### 17. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers ; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

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

#### 18. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 19. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chapé qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

#### 4. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots privatifs non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés ;

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs ;

3°- de réunir deux ou plusieurs lots privatifs ;

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi affecter lesdites parties privatives à une autre destination ;

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

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total

des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité prévue par la loi.

#### **5. Mandat**

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci avant. Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent. Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes ; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

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

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

##### **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 critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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.

## **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'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

### **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, 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 de ménage tels que,

notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

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.

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 nécessaires des propriétaires ou occupants sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

#### b) Accès au toit

L'accès aux toits est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation des toitures. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

#### 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 selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

#### 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.

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 doivent 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'utilisation.

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 la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise par leur manutention 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 propriétaires 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 des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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. Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

#### b) Fenêtres, portes-fenêtres, 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 :

- 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 et balcons

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

#### 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 l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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.

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, 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 d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement 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) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.  
Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire la cave qui est sa propriété.

g) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du conseil de gérance ou, à défaut de celui-ci, du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

**Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans les appartements aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

**Article 6.- Transformations**

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications 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, 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, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

#### 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.

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 choses communes.

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

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser.

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS 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.

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

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, 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.- Réparations ou travaux non urgents**

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 et 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.- 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.

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 la célérité souhaitable.

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 supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission. Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les 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 au cours des travaux aux parties communes ou autres parties 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 ou autres seront nettement délimités par lui.

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.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### **Article 12.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves.

#### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

##### **Article 13.- 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, sans exception, en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes générales, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif.

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, et déterminées comme ci-après.

- ~~Les charges communes générales sont :~~
- a) le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ;
  - b) les frais d'éclairage des parties communes ;
  - b) les frais d'administration ;
  - c) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
  - d) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

e) les indemnités dues par la copropriété ;  
f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.  
g) les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires  
CHACUN COPROPRIÉTAIRE CONTRIBUERA À CES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES À CONCURRENCE DES QUOTES-PARTS DONT IL DISPOSE DANS LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES CI-DESSUS DÉTERMINÉES. CES QUOTES-PARTS DANS LES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES NE PEUVENT ÊTRE MODIFIÉES QUE DE L'ACCORD DES QUATRE-CINQUIÈMES DES VOIX DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS.

**ARTICLE 10 :**  
1° Les charges ci-après décrites incombant distinctement aux immeubles sis aux numéros 536, 540, 542 et 548, savoir : les frais liés à la structure du bâtiment, les frais liés à la toiture, les frais liés aux égouts et décharges communes.

CES CHARGES SERONT SUPPORTÉES PAR TOUS LES COPROPRIÉTAIRES.

LES FRAIS SERONT RÉPARTIS SUR BASE DES QUOTES-PARTS SPÉCIALES ATTRIBUÉES À CHACUNE DES QUATRES ENTITÉS (n° 536, 540, 542 ET 548) , ET CI-DESSUS DÉTERMINÉES.

CES QUOTES-PARTS DANS LES CHARGES COMMUNES SPÉCIALES BÂTIMENTS NE PEUVENT ÊTRE MODIFIÉES QUE DE L'ACCORD DES QUATRE-CINQUIÈMES DES VOIX DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS OU REPRÉSENTÉS

2° les dépenses relatives à l'entretien des halls d'entrée et cages d'escaliers qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception du propriétaire du lot 1 comme précisé ci-après :

les dépenses relatives à l'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escaliers permettant l'accès aux lots 2 et 6 (n° 536), seront supportées par les propriétaires de ces lots, chacun à concurrence d'une moitié ;

les dépenses relatives à l'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escaliers permettant l'accès aux lots 3 et 7 (n° 540), seront supportées par les propriétaires de ces lots, chacun à concurrence d'une moitié ;

les dépenses relatives à l'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escaliers permettant l'accès aux lots 4 et 8 (n° 542), seront supportées par les propriétaires de ces lots, chacun à concurrence d'une moitié ;

les dépenses relatives à l'entretien du hall d'entrée et de la cage d'escaliers permettant l'accès aux lots 5 et 9 (n° 548), seront supportées par les propriétaires de ces lots, chacun à concurrence d'une moitié .

3° Les propriétaires des LOTS 6, 7, 8 et 9 sont

responsables de l'ensemble des aménagements effectués sous la structure et le recouvrement de toiture du bâtiment principal (isolation, panneaux, etc...) et prendront en charge tous les frais d'entretien et de réparations qu'ils souhaiteraient effectuer à ces installations, sauf en cas d'infiltrations par l'extérieur de la toiture (porosité, dégât des eaux, tempête, etc...), cause indépendante et occasionnelle ne venant pas de leur chef, et pour lesquelles ils interviendront à raison de leur quote-part dans les millièmes comme précisé ci-dessus au point sub 1°.

**Premières charges communes**

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

1° Le coût des d'électricité pour l'usage des parties communes.

2° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

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

**Article 14.- Chauffage**

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

**Article 15.- Eau**

Chaque lot privatif, 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.

**Article 16.- Électricité**

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

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 ses propriétaires ou occupants.

**Article 17.- Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif 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.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait. Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmentait les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

**Article 19.- Recettes au profit des parties communes**

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

**Article 20.- 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 celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la

décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

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

**Article 21.- Cession d'un lot**

**a) Obligations du notaire**

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

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

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

Le notaire en informe les parties.

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

**b) Obligation à la dette**

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

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 son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission restent à charge du vendeur, nonobstant toutes conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette.

#### c) Précisions

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice du droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic doit en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, § 1<sup>er</sup> du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion ;
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

#### d) Décomptes

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 rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.

#### e) Frais découlant de travaux urgents

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément aux présents statuts après la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'acquéreur, sans préjudice de toutes conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

#### **Article 22.- 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 douze mois, sur base des douze

mois antérieurs, 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.

**Article 23.- 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 il fixe lui-même le montant.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

**Article 24.- Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire 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 décembre deux mille neuf,

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

indemnité de base multiplié par index nouveau  
index de départ.

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

**Article 25.- 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.

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

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

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont 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 26.- Comptes annuels du syndic**

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année

comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

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 Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et de désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

#### **CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

##### **Section 1.- Association des copropriétaires**

##### **Article 27.- Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE COURONNE 536-548 ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Ixelles, Avenue de la Couronne 536-548.

##### **Article 28.- Personnalité juridique - Composition**

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

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

##### **Article 29.- 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 181 à 188 et 195 des [lois coordonnées sur les sociétés commerciales] s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

**Article 30.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors 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, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

**Article 31.- Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la

conservation et l'administration de l'immeuble.

**Article 32.- 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 33.- Actions en justice**

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

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

**Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires**

**Article 34.- 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.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

**Article 35.- 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 démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-proprétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

#### **Article 36.- 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, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice du régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

#### **Article 37.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

#### **Article 38.- Convocations**

##### a) Principes

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

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

##### b) Délais

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation est aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus. Cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

c) Adresse de convocation

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

d) Incapables

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux doivent tous être convoqués à l'assemblée générale et ont le droit d'assister à la réunion avec voix consultative. Ils doivent, à peine de nullité de leur vote, soit élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative lequel votera pour compte de l'incapable, soit se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

e) 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 du Code civil.

**Article 39 - Ordre du jour**

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.

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra 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 40.- 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, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses (assemblées particulières). Les règles relatives aux assemblées particulières sont reprises ci-après.

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

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

##### **c) Règles de majorité**

### **1° Majorité des trois/quarts**

Les délibérations sont prises à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur, le tout dans les limites prévues à l'article 577-6 § 5 alinéa 2 du Code civil, aux termes duquel 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.

### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

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

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

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

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

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

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

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

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

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

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

### **d) Considérations pratiques**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises

au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

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

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

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

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre par le syndic ou le copropriétaire désigné au plus tard dans un délai de quinze jours, à peine d'exposer sa responsabilité.

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 41.- Actions en justice**

##### **a) Par un copropriétaire**

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

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

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

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

même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

**b) Par un occupant**

Toute personne occupant l'immeuble 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.

**Article 42.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les 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 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 titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

### **Section 3.- Assemblées particulières**

#### **Article 43.- Principe**

Sans préjudice des travaux urgents, les décisions relatives aux charges communes particulières sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité requise par la loi ou les présents statuts.

Elles peuvent être prises sur base de devis, projets de travaux ou planning de travaux périodiques relatifs à l'entretien, présentés par tout ou partie des copropriétaires concernés ou par le syndic.

#### **Article 44.- Assemblée particulière**

Les copropriétaires concernés se réunissent en assemblée particulière afin d'arrêter les modalités d'exécution des décisions prises en vertu de l'article précédent et, notamment, le choix de l'entreprise et le mode de financement des travaux, à l'exclusion de toutes les décisions qui restent de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions des articles 34 à 42 des présents statuts seront applicables sauf dérogation ci-après.

##### **A) COMPOSITION**

L'assemblée particulière se compose de tous les copropriétaires concernés. Le syndic ou le syndic provisoire y participe obligatoirement. S'il n'est pas copropriétaire, il n'aura qu'une voix consultative.

##### **B) DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE PARTICULIÈRE**

Cette assemblée se tient à la date, à l'heure et l'endroit indiqués dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires, le même jour que l'assemblée générale ordinaire.

La tenue de cette assemblée doit avoir lieu au moins une fois l'an, aux frais des seuls copropriétaires concernés.

##### **C) DROIT DE VOTE - QUORUM DE PRÉSENCE**

Chaque copropriétaire, membre de l'assemblée particulière, dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les charges particulières.

L'assemblée particulière ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les charges particulières.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des

voix des copropriétaires concernés présents ou représentés, sauf les délibérations pour lesquelles les quorums et majorités spéciales ou l'unanimité requis par la loi ou les présents statuts pour l'assemblée générale de tous les copropriétaires sont applicables.

**D) FONDS DE RÉSERVE PARTICULIER - FONDS DE ROULEMENT PARTICULIER**  
L'assemblée particulière peut décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, de constituer un fonds de réserve particulier et/ou un fonds de roulement particulier afin de couvrir les frais à charge des seuls copropriétaires concernés.

**E) POUVOIRS DU SYNDIC**

Pour l'exécution des décisions relatives aux charges communes particulières, le syndic dispose des pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi et les présents statuts. Il ne pourra exécuter les décisions relatives aux charges particulières que s'il dispose de fonds couvrant l'intégralité des frais, sauf s'il s'agit de travaux urgents.

Il ne dispose d'aucun recours contre les copropriétaires non concernés par ces charges particulières.

**CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

**Article 45.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale 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.

**Article 46.- 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 47.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée

de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

**Article 48.- 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 49.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande ;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 du Code civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;
- l'engagement et le licenciement du personnel et firmes d'entretien ;
- la garde des archives intéressant la copropriété ;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter annuellement et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;
- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ;
- gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;
- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement ;

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter et faire exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1<sup>er</sup> du Code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

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

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne

devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale ;

10° Dans le cas où il vient à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avise par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il a le droit de prendre toutes mesures qu'il estime utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

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

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

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 et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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 ce dernier.  
Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations.

#### **Article 50.- 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 51.- Démission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président du conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

### **CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A 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 ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit 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. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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 et les membres du conseil de gérance, 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 par le syndic :

##### **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**

##### **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 et du conseil de gérance**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic 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 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.

**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 la Communauté 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.

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'assurances 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 pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois point 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.

**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 une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et 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.

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 décidait 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 par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents 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 trois 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.

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 au comptant.

#### CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

##### 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 stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

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

##### Article 1.- Définition

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

##### Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

##### Article 3.- Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions 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.

#### **Article 4.- Conseil de gérance**

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

Le conseil de gérance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner par écrit à un mandataire de son choix délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés au règlement de copropriété et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

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

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-

verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion. Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile ; les primes constituent une charge commune générale.

#### **Article 5.- Règlement des différends**

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

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

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

#### **Article 6.- Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche,

chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritrus occasionnés par ces travaux sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 7.- Terrasses**

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### **Article 8.- Conseils et recommandations**

##### a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### b) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **Transcription hypothécaire**

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

##### **Dispositions transitoires**

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

##### **Frais**

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée comme suit :  
mille euros (1.000 EUR) pour le lot 1 ;  
six cents euros (600 EUR) pour chacun des lots 2 à 9 ;  
cinquante euros (50 EUR) pour chacun des lots 10 à 19.

##### **ELECTION DE DOMICILE**

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

##### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire certifie la dénomination, siège social numéro d'entreprise, du comparant et plus précisément au vu des données disponible au Moniteur belge.

##### **ARBITRAGE**

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

##### **DECLARATION DESTINATION DES LIEUX**

A l'exclusion du lot 1 et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus 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.  
Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet  
du présent acte, plus de cinq jours ouvrables avant la  
signature des présentes.

**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)

ENREGISTREMENT ACTE :

ENREGISTRE ROLE(S)

TROISIEME BUREAU

LE

VOL.

RECU

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i.

RENOI(S) A IXELLES AU

CASE.

FOL.

- POUR EXPEDITION CONFORME -