

**STATUTS**  
**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**  
**BRUXELLES, BOULEVARD ADOLPHE MAX, 66-68**

**L'AN DEUX MIL SEPT, LE VINGT-SEPT JANVIER.**

Devant Nous, **JEAN BOTERMANS**, notaire à Braine-l'Alleud.

En notre étude, à Braine-l'Alleud, avenue Léon Jourez, 14.

**COMPARAISSENT :**

**1/ Monsieur PRAET Yves Julien Henri**, né à Uccle, le huit janvier mil neuf cent cinquante-six, époux de Madame DUBREUCQ Muriel, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Constellations, 33. Registre national numéro **560108.415.43**. Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Corinne Dupont, à Bruxelles, le neuf mai deux mil ; régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Propriétaire à concurrence de cinquante pour cent (50%) indivis en pleine propriété.

**2/ Monsieur CALASCIBETTA Salvatore Alexandro**, né à Bruxelles (premier district), le quinze novembre mil neuf cent soixante-cinq, **et son épouse Madame WYNANT Natacha Valérie**, née à Bruxelles (premier district), le trente janvier mil neuf cent soixante-neuf, domiciliés à Schaerbeek, avenue des Héliotropes, 1. Registre national Monsieur **651115.385.25**. Madame **690130.108.60**. Mariés devant l'Officier de l'état civil de Molenbeek-Saint-Jean, le premier juin mil neuf cent nonante et un, sans avoir fait précéder leur union d'un contrat de mariage ; régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Propriétaires à concurrence de trente-cinq pour cent (35%) indivis en pleine propriété.

**3/ Madame CALASCIBETTA Stéphanie Nadine**, née à Bruxelles, le vingt-six mai mil neuf cent septante-six, épouse de Monsieur CULOT Pierre Jean-Louis Ghislain, domiciliée à Schaerbeek, avenue Gustave Latinis, 67. Registre national numéro **760526.280.86**. Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire associé Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, le treize août deux mil trois; régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Propriétaire à concurrence de quinze pour cent (15%) indivis en pleine propriété.

Lesquels comparants Nous déclarent ce qui suit et Nous requièrent de leur en donner acte authentique.

**EXPOSÉ PRÉALABLE**

**1. DESCRIPTION DU BIEN, ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.**

A la suite des événements rappelés dans l'origine de propriété ci-dessous, les comparants sont propriétaires chacun à concurrence des quotités précisées ci-dessus du bien immobilier ci-après décrit :

**VILLE DE BRUXELLES – DEUXIÈME DIVISION**

L'immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, sis **boulevard Adolphe Max, 66-68**, cadastré (maison de commerce) selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section **B** numéro **282 X** pour une superficie d'un are quarante-cinq centiares (01a 45ca). Revenu cadastral (non indexé) : quatorze mille six cent quarante euros (14.640,00 EUR).

**Origine de propriété**

Les comparants sont propriétaires du bien immobilier prédécrit dans les quotités précitées, pour l'avoir acquis de la société anonyme « GESTION-ACHATS-VENTES-COMMERCE », en abrégé « GAVECOM », à 4000 Liège, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Stanislas Michel, à Molenbeek-Saint-Jean, à l'intervention du notaire Paul Wera, à Saint-Nicolas, le vingt-cinq janvier deux mil deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept février suivant, sous la formalité **048-T-07/02/2002-994**.

La société « GAVECOM », précitée, en était propriétaire pour se l'être vu apporté en nature par 1) Monsieur COLSON Victor Nicolas Laurent, à Liège, et 2) Monsieur COLSON Nicolas Victor François, à Liège, aux termes de l'acte de constitution de ladite société reçu par le notaire Paul Wera, à Saint-Nicolas, le dix-neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier juillet suivant, volume **6517** numéro **2**.

Messieurs COLSON Victor et Nicolas, prénommés, en étaient propriétaires, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, pour l'avoir acquis de 1) Monsieur BRIGODE Jean-François, à Forest, 2) Madame BRIGODE Jeanne Marie Céline, veuve de Monsieur JANSSENS André, à Bruxelles, et 3) Madame BRIGODE Marie-Jeanne Emma, veuve de Monsieur de JONQUIERES, à Forest, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Paul Jamouille, à Liège, à l'intervention du notaire Albert Raucq, à Bruxelles, le neuf janvier mil neuf cent cinquante-sept.

## 2. INFORMATIONS URBANISTIQUES

**I.-** Conformément au prescrit de l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) le notaire instrumentant a demandé à l'Administration communale de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit. De sa réponse du vingt-six décembre deux mil six, il est reproduit littéralement ce qui suit :

« (...) • *Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :*

- *en zone mixte*
- *en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement*
- *en bordure d'un espace structurant*
- *en noyau commercial*

• *Il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté Royal du 12/11/1992 (n° 60-08) (...)*

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

• *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.*

• *Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde*

• *Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement*

• *Le bien n'est pas situé dans un site classé*

• *Il existe un procès-verbal nr 50/03 (réf.parquet 6697.9157/03), dressé pour des travaux réalisés en infraction aux différentes dispositions légales en matière d'urbanisme.*

• *Le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (...)* ».

**II.-** Un procès-verbal de cessation d'infraction (référence PV BR/011/07) a été dressé le vingt-trois janvier deux mil sept par Monsieur Ian Calcoen, ingénieur industriel, attaché au Département Urbanisme, section Plan et Autorisations, de la Ville de Bruxelles, lequel reprend les termes suivants :

« (...) Rétroactes :

(...) *Le 12 mai 2004, une deuxième demande de permis d'urbanisme tendant à **transformer l'immeuble en 6 appartements et un rez-de-chaussée commercial** a été introduite (dossier 050A/04). **Le permis d'urbanisme a été délivré le 2 septembre 2005.***

Constat :

*Lors d'une inspection sur place le 4 mai 2006, il avait été constaté que les travaux étaient presque terminés, à l'exception de la finition intérieure et du cimentage des murs d'héberge.*

*Ce jour, il a été constaté que les travaux ont été réalisés conformément au permis délivré.*

*Il a dès lors été mis fin à la situation infractionnelle au sens de l'article 313 du Co.B.A.T. (...)* ».

**III.-** Comme dit ci-dessus, les comparants déclarent que le département Urbanisme de la Ville de Bruxelles leur a délivré le permis d'urbanisme numéro 50A/04 en date du deux septembre deux mil cinq qui les autorise notamment à transformer l'immeuble en logements (six appartements) avec rez-de-chaussée commercial.

### **3. PLACEMENT SOUS REGIME DE LA COPROPRIETE**

Les comparants voulant placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée d'immeubles bâtis, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-1 à 577-14 du Code civil, et opérer ainsi la division juridique de l'immeuble prédécrit, Nous ont requis de dresser, en vue de l'aliénation à titre gratuit ou onéreux, des appartements ou autres locaux privatifs qui le constitueront, comme suit l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Cette division emporte la création juridique d'éléments privatifs, lesquels représenteront autant de biens distincts, dont il pourra être disposé indépendamment l'un de l'autre, comportant chacun le bien lui-même qui constituera une propriété privative et exclusive à laquelle est jointe, d'une manière inséparable à titre d'accessoires en copropriété et indivision forcée, une quotité dans les parties communes et dans le terrain.

L'immeuble comporte, en outre, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes de ventes ou par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

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

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

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

### **ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

#### 1. Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "**Association des copropriétaires boulevard Adolphe Max, 66-68**". Elle a son siège à 1000 Bruxelles, boulevard Adolphe Max, 66-68.

#### 2. Objet

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

#### 3. Patrimoine

L'association ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

#### 4. Personnalité juridique

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

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

#### 5. Actions en justice

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

#### 6. Dissolution - Liquidation

L'association est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

Le juge peut prononcer la dissolution de l'association à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

La liquidation de l'association est opérée de la manière définie par le code des sociétés pour la liquidation des sociétés commerciales.

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

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

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

## CHAPITRE I - ACTE DE BASE

### 1. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

#### 1.1. Enumération

Au niveau du sous-sol :

- la **cave numéro 0**, comprenant :
  - en propriété privée et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.
  - en copropriété et indivision forcée : dix-sept/millièmes (17/1.000èmes) dans les parties communes et le terrain.
- les **caves numéros 1 à 6**, comprenant chacune :
  - en propriété privée et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.
  - en copropriété et indivision forcée : zéro virgule cinq/millièmes (0,5/1.000èmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du rez-de-chaussée : le **rez-de-chaussée commercial**, dénommé « **REZ COMMERCIAL** », comprenant :

- en propriété privée et exclusive : un local avec sa porte à rue (numéro 66), sa boîte aux lettres, et sa porte qui donne accès au hall commun face à la porte donnant accès au sous-sol.
- en copropriété et indivision forcée : cent treize/millièmes (113/1.000èmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du premier étage : l'**appartement** dénommé « **APPARTEMENT 1** » comprenant :

- en propriété privée et exclusive :
  - l'appartement proprement dit se composant d'un living, une cuisine, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains avec baignoire et water-closet, un local chaufferie avec buanderie, deux chambres ;
  - la jouissance exclusive de la terrasse à l'arrière.

- en copropriété et indivision forcée : cent vingt-cinq/millièmes (125/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du deuxième étage : **l'appartement-duplex** dénommé « **APPARTEMENT 2** » comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit se composant d'un living, une cuisine, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, deux chambres avec chacune une salle de douche, et dans la partie haute de l'appartement-duplex : une chambre avec dressing, un local chaufferie avec buanderie, une salle de bains avec baignoire, douche et water-closet ;

- la jouissance exclusive du balcon à l'avant et de la terrasse à l'arrière.

- en copropriété et indivision forcée : cent septante-deux/millièmes (172/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du troisième étage : **l'appartement** dénommé « **APPARTEMENT 3** » comprenant:

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit se composant d'un living, une cuisine, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains avec baignoire et douche, deux chambres, un local chaufferie avec buanderie.

- en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes (114/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du quatrième étage : **l'appartement-duplex** dénommé « **APPARTEMENT 4** » comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit se composant d'un living, une cuisine, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, deux chambres avec chacune une salle de douche, et dans la partie haute de l'appartement-duplex : une chambre avec dressing, un local chaufferie avec buanderie, une salle de bains avec baignoire, douche et water-closet.

- la jouissance exclusive du balcon à l'avant et de la terrasse à l'arrière de la partie basse de l'appartement-duplex ;

- en copropriété et indivision forcée : cent septante-deux/millièmes (172/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du cinquième étage : **l'appartement** dénommé « **APPARTEMENT 5** » comprenant:

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit se composant d'un living, une cuisine, un water-closet avec lave-mains, une salle de bains avec baignoire et douche, deux chambres, un local chaufferie avec buanderie, un réduit pour rangement.

- en copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes (114/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du sixième étage : **l'appartement-duplex** dénommé « **APPARTEMENT 6** » comprenant:

- en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit se composant d'un hall d'entrée, un séjour salon-salle à manger, un vestiaire, un water-closet avec lave-mains, une cuisine, et dans la partie haute de l'appartement-duplex : une chambre, une salle de bains avec baignoire et water-closet, une bibliothèque ;

- la jouissance exclusive des terrasses à l'arrière des parties basse et haute de l'appartement-duplex.

- en copropriété et indivision forcée : cent septante/millièmes (170/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

1.2. Eléments privatifs

Font partie des lots privatifs ci-dessus décrits, les éléments dont ils se composent et les parties de ceux qui se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du lot et en particulier :

*a. A l'intérieur du lot :*

La porte d'entrée du numéro 66, la boîte aux lettres du numéro 66, les sols, les dallages et autres revêtements avec les éléments qui leur servent de support à l'exception des structures en béton; les revêtements des murs et le plafonnage avec ses éléments décoratifs; les vitres et vitrages; les murs intérieurs et les parois, avec les portes, à l'exception des murs de soutènement, les piliers en béton et les poutres; les portes palières donnant sur les couloirs communs, les portes intérieures, les portes des locaux privatifs, les installations sanitaires; les fenêtres, leurs châssis, leurs volets éventuels et vitrages; la menuiserie; les installations de parlophonie et d'ouvre porte; les canalisations servant à l'usage exclusif d'un lot pour les sections se trouvant dans le lot desservi.

*b. A l'extérieur du lot :*

Les sonnettes et plaques nominatives ou de notoriété du parlophone; les sonnettes aux portes d'entrée des appartements; sauf les parties de ces éléments qui servent à l'usage commun.

## **2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES**

### 2.1. Enumération

#### Au niveau du sous-sol :

L'escalier et la cage d'escalier venant du rez-de-chaussée, le couloir permettant d'accéder à toutes les caves, le local aux compteurs d'électricité, d'eau et de gaz, avec sa porte, le local technique de l'ascenseur, les soupiraux, les compteurs eux-mêmes, les installations électriques d'éclairage commun; les gaines pour aération, descentes, apport et conduites.

#### Au niveau du rez-de-chaussée :

La porte d'entrée du numéro 68; les boîtes aux lettres; les installations électriques d'éclairage commun; le hall d'entrée, l'escalier et la cage d'escalier; les gaines pour aération, descentes, apport et conduites; les installation de parlophonie et d'ouvre-porte, et, le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

#### Au niveau de chaque étage :

Le couloir, l'escalier et la cage d'escalier; les installations électriques d'éclairage commun et, le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

#### Au niveau du toit :

La toiture, le toit et son recouvrement, les corniches; les installations électriques d'éclairage commun; les gaines et cheminées pour aération, descentes, apport et conduites.

### 2.2. Eléments communs indivis à tous les copropriétaires

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, et notamment : le sol ou terrain (assiette du bâtiment), les pignons de refend et de clôture; les fondations, les murs de soutènement, les murs de façades, les piliers en béton et les poutres, la structure en béton, les hourdis, les voûtes; le réseau des égouts, des canalisations d'écoulement, les gouttières et les fosses; le revêtement et la décoration des façades; s'il y en a, le gros oeuvre des terrasses et balcons avec leur garde-corps, leur balustrade et barreau, les ornements extérieurs des façades, les appuis de fenêtres; le dispositif sous les appuis de fenêtre à l'arrière du bâtiment, pour empêcher une vue verticale, vers les étages inférieurs et supérieurs, les ferronneries, murets et soubassements; les antennes communes et leurs câbles; les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution, de téléphonie ou autres, soit à usage commun soit à usage exclusif d'un ou plusieurs lots privatifs, mais qui se trouvent hors des lots qu'elles desservent.

### 2.3. Eléments communs à usage exclusif et particulier de certains copropriétaires, et éléments communs dont certains copropriétaires n'ont pas la jouissance.

Nonobstant leur caractère commun, les choses suivantes sont destinées à l'usage et à la jouissance exclusive de certains copropriétaires. Les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces choses communes.

1. Le droit de jouissance exclusif réservé à l' « Appartement 1 » comprend :
  - la terrasse arrière au niveau de son étage.
2. Le droit de jouissance exclusif réservé à l' « Appartement 2 » comprend :
  - le balcon avant et la terrasse arrière au niveau de son étage.
3. Le droit de jouissance exclusif réservé à l' « Appartement 4 » comprend :
  - le balcon avant et la terrasse arrière de la partie basse de l'appartement-duplex.
4. Le droit de jouissance exclusif réservé à l' « Appartement 6 » comprend :
  - les terrasses arrières des parties basse et haute de l'appartement-duplex.
5. Bien que les boîtes aux lettres soient communes, chaque appartement à la jouissance exclusive de la boîte aux lettres qui lui est attribuée.

#### 2.4. Présomption

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

#### 2.5 Servitudes

- Chaque lot doit supporter le passage dans ses parties privatives des câbles, canalisations, conduits et gaines techniques, qui desservent les parties communes ou d'autres lots privatifs, et permettre l'accès si des réparations sont nécessaires.
- Le propriétaire ou l'occupant de l' « Appartement 6 » devra permettre à titre de servitude l'accès à la toiture via les terrasses arrières des parties basse et haute de l'appartement-duplex, pour des travaux relatifs au toit.
- Chaque lot devra supporter le passage de corps de métier lors de travaux sur la façade arrière du bâtiment, afin qu'ils atteignent les terrasses arrières de chaque lot.

## **CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **1. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES**

#### 1.1. Règle générale d'interprétation

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites déterminées par le présent acte et par la loi.

#### 1.2. Scission et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de scinder un lot en deux ou plusieurs parties.

Il est possible de réunir verticalement deux ou plusieurs lots.

Si cette réunion affecte la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, les intéressés doivent se soumettre au préalable à l'accord de l'assemblée générale.

Si un ou plusieurs lots ont été réunis les quotités rattachées à ces lots sont additionnées.

#### 1.3. Caves

Il est interdit aux propriétaires d'une cave de la vendre à une personne qui n'est pas propriétaire d'un lot dans l'immeuble.

#### 1.4. Aspects des lots privatifs

- a. Il est interdit aux copropriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur du bâtiment.
- b. Il est interdit de pendre ou d'exposer aux fenêtres, balcons, terrasses et balustrades, des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique du bâtiment; dès lors il est interdit de faire sécher le linge aux fenêtres et balcons en façade avant de l'immeuble, ni d'y placer des antennes, récepteurs ou appareils de toute nature.
- c. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou de déconnecter des appareils et installations qui seraient actionnées ou branchées en commun, sauf autorisation de

l'assemblée générale, qui le cas échéant veillera à une révision des quotités dans les frais communs.

d. Les plaques nominatives des habitants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et les installations de sonnettes, aux portes des caves et des garages, doivent être d'un modèle uniforme décidé par l'assemblée générale.

#### 1.5. Travaux aux choses privatives

a. Lorsque des travaux aux parties privatives sont susceptibles d'affecter la solidité des choses communes, le copropriétaire est tenu d'obtenir l'autorisation préalable et expresse de l'assemblée générale et de lui soumettre les plans des travaux envisagés. Il en est de même des travaux pouvant porter atteinte à l'esthétique et au standing de l'immeuble.

b. Le remplacement des châssis en façade avant devra être effectué à l'identique, conforme à l'esthétique de l'immeuble, et devra faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires adoptée à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

d. Si un copropriétaire néglige d'effectuer les travaux que son lot privatif requiert, alors que ceci peut causer un préjudice ou un dommage aux autres copropriétaires ou aux choses communes, le syndic le mettra en demeure par lettre recommandée, et fera exécuter lui-même les travaux aux frais du copropriétaire.

#### 1.6. Mode d'utilisation

a. Les lots, à l'exception des caves et du rez-de-chaussée, sont destinés à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau sont autorisés dans le respect des dispositions urbanistiques applicables et pour autant qu'il n'en naisse aucun trouble de voisinage.

b. Les lots destinés à l'habitation privée ne peuvent être habités par un nombre de personnes qui pourrait nuire au standing de l'immeuble.

c. Les propriétaires useront de leur lot et des parties communes conformément aux normes de soins consciencieux et aux dispositions applicables en matière d'hygiène et de sécurité.

d. La possession de petits animaux domestiques est tolérée pour autant qu'elle n'entraîne aucune nuisance à charge des occupants.

e. Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes sans autorisation préalable et expresse de l'assemblée générale.

f. Le commerce du rez-de-chaussée ne pourra en aucune manière être un commerce de charme, une friagerie, un magasin de nuit ou un commerce qui pourrait nuire gravement au standing de l'immeuble.

#### 1.7. Location

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

b. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription dans les registres de conservateur des hypothèques compétent. Elles sont également opposables à tout occupant.

c. Il sera mentionné à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation, qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions des présents statuts dont une copie lui sera remise.



d. Les copropriétaires des lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé, veilleront à ce que la responsabilité de tous les occupants soit couverte à l'égard des autres copropriétaires et des voisins, et que les risques locatifs soient assurés comme il convient, avec renonciation au recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

e. Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'à des personnes respectant le standing du bâtiment et la destination des lots privatifs.

#### 1.8. Accès

a. Les copropriétaires doivent, sans avoir droit à une indemnité et le cas échéant sans délai, permettre l'accès aux syndic, architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de l'inspection, le contrôle et la vérification des installations ainsi que des travaux d'entretien, de réparation et de remplacement nécessaires, indispensables ou urgents tant aux parties privatives que communes.

b. Ceci vaut en particulier lorsqu'il s'agit d'atteindre des canalisations et autres gaines techniques qui se trouveraient à l'intérieur d'un lot privatif. On vise, entre autre, les guichets d'accès aux conduits de cheminées et aux chambres de visite des égouts.

c. Les copropriétaires veilleront à ce que cet accès soit également possible en leur absence si cela s'avérait requis d'urgence.

### **2. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES**

#### 2.1. Règle d'interprétation générale

a. Chaque copropriétaire peut user et jouir des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

b. Les copropriétaires ne peuvent modifier les parties communes, sauf dans la mesure autorisée par le règlement de copropriété.

#### 2.2. Application de cette règle

a. Sous réserve de dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes sont applicables.

b. Les propriétaires et occupants ne peuvent exécuter ni faire exécuter de travaux ménagers dans les couloirs, cages d'escaliers ou halls communs; ainsi ils ne pourront nettoyer, brosser, battre, laver, pendre des objets divers, ni entreposer de la literie, des meubles, vêtements ou chaussures.

c. Aucune concession ni autorisation précaire à l'égard de telles activités, inconciliables avec l'emploi normal des choses communes, ne pourra être considérée comme impliquant un accord, et une telle concession ou autorisation si elle avait été donnée pourra donc toujours être retirée.

d. Il ne pourra être apposé sur l'immeuble aucune publicité sauf autorisation exprès préalable de l'assemblée générale.

#### 2.3. Antennes et récepteurs

Des antennes, récepteurs et appareils de toute nature ne peuvent être placés sur le toit sauf autorisation exprès préalable de l'assemblée générale.

#### 2.4. Travaux d'entretien et de réparation

a. Le nettoyage, l'entretien et la réparation des choses communes, ainsi que des éléments privatifs qui sont visibles de la voie publique, sont exécutés aux dates et de la manière déterminées par le syndic s'il s'agit d'activités à considérer comme de conservation ou de simple administration; pour les travaux qui ne sont ni de conservation ni de simple administration, la décision sera prise par l'assemblée générale.

b. Tout propriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux.

#### 2.5. Droit d'initiative des copropriétaires

- a. Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qui lui semblent utiles.
- b. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité à ce 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.
- c. Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans juste motif à des travaux qu'un copropriétaire juge utiles, même s'ils affectent les parties communes, ce propriétaire peut se faire autoriser par le juge à les accomplir seul et à ses frais.

### **3. CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES**

#### **3.1. Principe**

- a. Les charges de copropriété sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.
- b. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.
- c. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.
- d. La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir par l'assemblée générale.

#### **3.2. Enumération**

A l'exception de ce qui est dit au point 3.4. ci-après, sont communes, toutes les charges et tous les frais qui ont trait :

- aux dépenses d'entretien, d'usage, de consommation, de réparation, de renouvellement et d'administration des choses communes;
- à tous les frais, dettes, charges exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association;
- aux primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- aux indemnités dues par l'ensemble des copropriétaires ou de leur association;
- aux taxes, impôts et contributions pour autant qu'ils ne soient pas enrôlés à charge d'un copropriétaire;
- aux frais, droits et honoraires des procédures intentées par ou contre l'ensemble des copropriétaires ou leur association.

#### **3.3. Répartition des charges communes générales**

- a. Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Toutefois, en ce qui concerne l'ascenseur, les frais y relatifs seront à la charge exclusive des appartements 1 à 6.
- b. S'il existe une installation de chauffage collective à l'immeuble, les consommations de chauffage des lots privatifs sont réparties individuellement sur base des relevés des calorimètres pour autant que leur placement a été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **3.4. Prescriptions particulières relatives au lot « Rez commercial »**

L'entièreté des frais liés à des travaux d'entretien, de réparation et de transformation à la façade arrière, à l'ascenseur, au hall d'entrée, au couloir commun et à l'escalier qui dessert les

étages, est à la charge exclusive des propriétaires des « appartements 1 à 6 », sans participation du propriétaire du « Rez commercial » dans ces frais.

### 3.5. Modification de la répartition des charges

Seule une assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

### 3.6. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

### 3.7. Recettes au profit des parties communes

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

### 3.8. Fonds de roulement

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

b. Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, l'assemblée générale pourra décider que chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

c. Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

### 3.9. Fonds de réserve

a. 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 des travaux nécessaires à la toiture.

b. En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de l'appel à une provision supplémentaire dont elle fixera le montant.

c. L'assemblée générale pourra décider de dispositions particulières à prendre relativement à la gestion de ce fonds de réserve.

### 3.10. Paiement des charges communes

a. Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les provisions, acomptes et/ou décomptes des charges communes.

b. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le susdit délai encourra, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux légal, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

c. Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, pourront être poursuivis judiciairement.

d. Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte.

### 3.11. Transmission d'un lot

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

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale 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.

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.

b. 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.

### 3.12. Comptes annuels du syndic

a. Le syndic présente annuellement à l'assemblée générale ses comptes généraux, ainsi que l'ensemble des pièces justificatives, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

c. L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

## **4. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### 4.1. Composition - Mandataires

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une 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.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Il devra être porteur d'une procuration qui restera annexée aux procès-verbaux.

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

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

### 4.2. Date et lieu

L'assemblée générale annuelle se tient le **premier mardi de novembre à dix-huit heures** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

### 4.3. Convocation

Le syndic convoque l'assemblée générale annuellement ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale peut également être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

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

Les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces dernier. Ce délai sera de cinq jours calendrier lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours calendrier au moins et dix jours calendrier au plus.

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaires, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

#### 4.4. Ordre du jour

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent faire l'objet d'un vote valable que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

#### 4.5. Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants : la nomination et la révocation du syndic; la nomination d'un syndic provisoire; la décision d'exécuter des travaux aux parties communes; la manière et le moment d'exécution des travaux aux parties privatives visibles de la voie publique ou des parties communes; la dissolution de l'association des copropriétaires; la modification des statuts; la modification des parties communes; les assurances.

#### 4.6. Constitution

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

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

#### 4.7. Quorum de présence

Excepté les cas où l'unanimité est requise, 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 les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

#### 4.8. Délibérations

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.

#### 4.9. Quorum de vote

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide à la majorité des trois-quarts, des quatre cinquièmes ou de l'unanimité des voix, conformément à ce qui est prévu par l'article 577-6 et 7 du code civil.

#### 4.10. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits dans un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence, qui sera signée en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire. Elle restera annexée aux procès-verbaux.

#### 4.11. Recours

Les décisions de l'assemblée générale ne sont susceptibles de recours que pour autant et dans la mesure où la loi y pourvoit.

#### 4.12. Opposabilité

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elle est opposable et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

### **5. SYNDIC**

#### 5.1. Nomination

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

La durée de son mandat est d'un an renouvelable.

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

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

#### 5.2. Révocation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

#### 5.3. Publicité

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

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

#### 5.4. Responsabilité - Délégation

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

#### 5.5. Pouvoirs

Le syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre 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 les travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
  - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
  - la garde des archives intéressant la copropriété;
  - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers 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 chaque trimestre 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 pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
  - souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété 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.
- 6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §1 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 qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- 9° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera

utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé, le cas échéant, au conseil de gérance.

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

- 10° Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### 5.6. Rémunération

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

Si le syndic est un copropriétaire, son mandat est gratuit mais il est dédommagé de ses frais.

#### 5.7. Démission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé aux membres de l'assemblée générale.

### **CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

Déterminer le contenu de ce règlement, le modifier ou le compléter ressort de la compétence exclusive de l'assemblée générale.

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

Si un règlement d'ordre intérieur est établi, il doit être déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

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

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

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables à ceux et par ceux à qui et par qui les décisions de l'assemblée générale le sont, de la même manière et moyennant les mêmes conditions.

### **CHAPITRE IV - DISPOSITION TRANSITOIRE**

Jusqu'à la vente du dernier lot appartenant aux comparants, ceux-ci décident de confier la fonction de syndic provisoire à Monsieur Yves PRAET, comparant aux présentes. Celui-ci se chargera de la répartition de tous les frais communs sur base des seules quotités dans les parties communes.

### **CHAPITRE V - PROCURATION**

Les comparants, désignés ci-après par les mots : "*la partie mandante*", déclarent par les présentes, constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir séparément :

- Monsieur Yves PRAET, comparant aux présentes,
- Monsieur Pierre CULOT, licencié en droit, domicilié à Schaerbeek,
- Madame Murielle DEBLATON, employée, domiciliée à Braine-l'Alleud,
- Monsieur Bernard LACONTE, candidat notaire, domicilié à Baisy-Thy.

*Désignés plus loin par le mot : "mandataire".*

A qui la partie mandante donne pouvoir de, pour elle et en son nom, vendre tout ou partie de l'immeuble dont question ci-après, divisé en plusieurs lots, conformément au présent acte de base.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.



Faire dresser tous cahiers des charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix; recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée, avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant, devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tout ordre tant amiable que judiciaire, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre; au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

**DONT ACTE.** Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, ce que les comparants reconnaissent, ceux-ci signent avec Nous, notaire.

Droit de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Jean Botermans, à Braine-l'Alleud.

*(Suivent les signatures).*

**ENREGISTRE A BRAINE-L'ALLEUD – Rôle(s) : huit - Renvoi(s) - deux - Le huit janvier 2000-sept – Vol : 201 - Fol. : 12 – Case : 9 - Reçu : vingt-cinq euros - (25,00€) – pour Le Receveur (signé) F. PUTSEYS**