

e) l'entretien du jardin, des voiries, ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### C - Premières charges communes :

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

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

#### D - Charges communes particulières

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation de l'accès carrossable au garage, de la porte du garage ainsi que de l'aire de manœuvre du garage sont à charge des propriétaires d'un emplacement de parking ou box chacun à concurrence d'un septième ;

- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur ainsi que les frais de nettoyage et d'entretien de la cage d'escaliers sont à charge des propriétaires des appartements 1.1, 1.2, 2.4, 2.5 et 3.6, au prorata des quotités y afférentes dans les parties communes, soit à concurrence de 155/704èmes pour l'appartement 1.1 ; de 123/704èmes pour l'appartement 1.2 ; de 104/704èmes pour l'appartement 2.4 ; de 97/704èmes pour l'appartement 2.5 et de 225/704èmes pour l'appartement 3.6..

#### Article 15.- 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 16.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

#### Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage de ses 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 comme indiqué ci-dessus.

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 18.- 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 19.-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 augmente les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

#### Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

#### Article 21.- 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 aux complexe immobilier.

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 22.- Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant

halls, cages d'escaliers, aires de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

#### Article 13.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des abords et éventuelles plantations, il appartient au syndic, en accord avec l'assemblée générale, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

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

Les copropriétaires des lots privatifs ayant la jouissance exclusive de jardins doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

### CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

#### Article 14- Portée :

A-Les charges communes sont les charges générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, fixées en fonction de la valeur de leur lot privatif.

B-II s'agit notamment:

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme 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, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;



habitant la commune dans laquelle le complexe immobilier 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 inconvenients 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 inconvenients 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 oeuvre 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-chage 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 copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propriété des parties communes, notamment des trottoirs, accès,

transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

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

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

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

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

#### b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

### c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

## 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.

### 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.

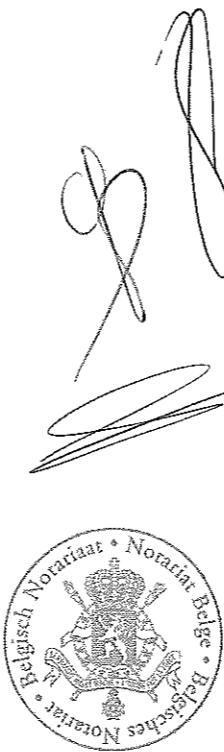
### Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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



la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

#### 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

copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

##### 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 et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

##### e) Arriérés de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, le tout sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de trois mois.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de

chaque élément privatif.

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

#### **Article 24.- 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 25.- 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. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de douze mois de charge.

immobilier.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, les modifier ou les déplacer, sauf décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Nonobstant ce qui précède, le propriétaire de l'emplacement de parking numéro 7 est autorisé à fermer cet emplacement, étant donné que les deux murs latéraux sont déjà existants.

L'accès aux parkings et box est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les propriétaires d'un emplacement de parking ou box s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes les contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisations émanant de leur chef.

Le promoteur se réserve le droit de vendre les emplacements de parking et box à des tiers.

#### **h) 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 syndic.

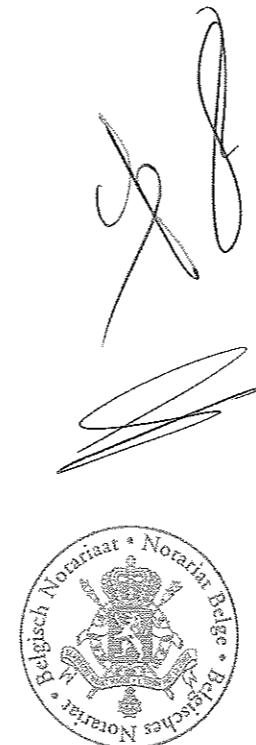
Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

#### **Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble 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 du complexe immobilier par cette aggravation de risques.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans ledit complexe, des tuyaux d'amenée de gaz en toutes matières sujettes à rupture sous



d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale des copropriétaires.

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 conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

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.

#### **g) Emplacements de parking/Box**

Les emplacements de parking et box ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peuvent y être installés.

L'usage de véhicule fonctionnant au LPG est interdit à l'intérieur de l'immeuble.

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

L'usage des emplacements de parking et box doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

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

Les usagers ont à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les garages.

Le lavage des voitures est interdit dans le complexe

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 précédent la date du présent acte.

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule:  
indemnité de base X index nouveau  
index de départ.

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

#### **Article 26.- 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 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être

établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires pour autant que la copropriété compte moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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 statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

## **CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

### **MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET**

### **POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES**

### **COPROPRIETAIRES**

#### **SECTION 1.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

##### **Article 28.- Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE LES JARDINS D'UCCLE, rue de Linkebeek, +32, à 1180 Uccle".

Elle a son siège dans l'immeuble ou à tout autre endroit

Il est expressément précisé que:

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires;
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

##### **e) 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.

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif du complexe immobilier.

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.

##### **f) 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 et solvables.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires

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 du complexe immobilier doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les travaux de peinture aux façades y compris les garde-corps, et autres ornements extérieurs devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

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.

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

**c) Terrasses**

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

**d) Jardin à usage privatif**

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

imposé par la loi.

**Article 29.- Personnalité juridique – Composition – Obligation d'information**

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.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

**Article 30.- 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.

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

La liquidation de l'association des copropriétaires s'opérera suivant les règles édictées par le Code des sociétés.

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 31.- 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 32.- Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

#### **Article 33.- Solidarité divise 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

générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades du complexe immobilier.

La télédistribution sera 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 du complexe immobilier, 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 peuvent donner lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escaliers ne pourront être utilisées en aucune façon.

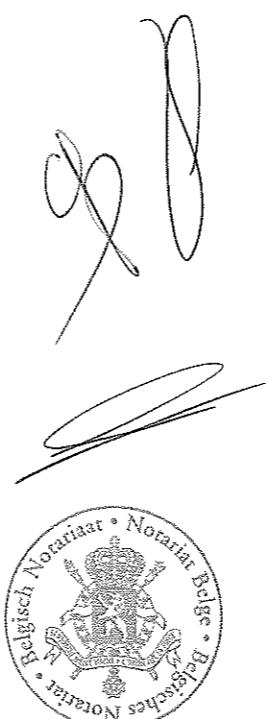
#### **g) Inaction d'un copropriétaire**

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



privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à cellulose sont interdits dans l'immeuble.

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

**c) Distribution intérieure des locaux**

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou, à son défaut, 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 qui sera approuvé par l'assemblée

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 34.- 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.- ASSEMBLEES GENERALES DE TOUS LES COPROPRIETAIRES**

**Article 35.- 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 du complexe immobilier 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 36.- Composition**

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

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

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

#### **Article 37.- Procurations**

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

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

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

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

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 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

La première assemblée générale sera convoquée à l'initiative du comparant.

La date et le lieu des assemblées générales ordinaires suivantes seront déterminés lors de la première assemblée générale, dans la quinzaine indiquée ci-après.

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 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.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste 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 ou la sécurité de l'immeuble.

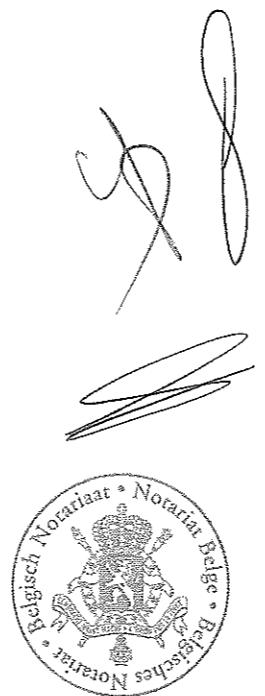
Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvres aux emplacements de garages et parkings qui devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il est également interdit 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 dans aucune partie de l'immeuble en ce compris les toits et terrasses.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, 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. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

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



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 au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE 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.

L'exercice d'une profession libérale est autorisée dans les parties privatives de tous les niveaux de l'immeuble.

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

L'assemblée générale annuelle se tient donc à la date fixe ainsi déterminée. Cependant, sur proposition du syndic, l'assemblée générale peut décider à la majorité simple des voix présentes ou représentés de modifier la date de sa réunion ordinaire annuelle, pour autant qu'elle ait lieu dans la quinzaine indiquée ci-après. En ce cas, la convocation à la première assemblée dont la date a été modifiée devra se faire par lettre recommandée par application de l'article 39 ci-après.

L'assemblée annuelle devra se tenir dans la période de 15 jours prenant cours le 15 mai et se terminant le 30 mai de chaque année.

### **Article 39.- 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 requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

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

#### **b) Convocation – Délais**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

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. 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.

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

#### 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 de tous changements de propriétaire, les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu du syndic à la date de l'envoi.

#### 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-dessous.

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.

#### ou pour le service de l'immeuble

Le comparant pourra négocier, pour son compte et celui de tous les autres propriétaires d'un élément privatif dans le complexe immobilier, avec tous services compétents, les conditions d'établissement ou d'aménagement dans une partie commune du complexe immobilier d'un ou plusieurs locaux dont la construction serait demandée par les services de distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, ainsi que tous locaux techniques ou autres qui seraient nécessaires pour le bon fonctionnement des services communs, sous forme de bail emphytéotique ou autrement.

Les acheteurs devront également prêter leur concours quand il sera nécessaire et gracieusement pour l'accomplissement de toutes les formalités requises pour l'édification de l'immeuble, pour son raccordement à l'égout, à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone et à la télédistribution et pour la conclusion de toutes conventions réglant l'usage de ces utilités pour le complexe immobilier prédicté ou les immeubles voisins.

#### **6. Mandat**

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-dessous et à introduire toute demande de permis d'urbanisme modificatif ou d'environnement.

Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble est 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, par le seul fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes et plus généralement à tous actes apportant une modification ou un complément, quels qu'ils soient au présent acte de base, sans devoir demander le concours des copropriétaires, jusqu'à ce que toutes les parties privatives aient été vendues; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de vente ou de cession. Il profite à tous les mandataires spéciaux ou généraux du comparant, avec pouvoirs de substitution.

#### TITRE II - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

#### CHAPITRE I.- EXPOSE GÉNÉRAL

#### Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment



longtemps que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours faire l'objet de modifications sans l'intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs sous la condition que ces modifications ne nuisent en rien à la stabilité et à l'esthétique du bâtiment ainsi qu'aux droits acquis par les propriétaires.

Les architectes, en cours de construction, peuvent apporter aux plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art.

Les cotes ou les mesures indiquées sur les plans ci-annexés ne sont données qu'à titre purement exemplatif, toute différence en plus ou en moins entre ces mesures réelles ne devant donner lieu à aucune indemnité de part et d'autres.

#### Modifications à la composition des parties privatives et communes

Le comparant se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages autrement qu'il n'est prévu aux plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à obtenir l'approbation des propriétaires futurs ou antérieurs ou de l'assemblée générale des copropriétaires que ce soit de leur propre chef avant la vente, soit après celle-ci à la demande d'un acquéreur.

A titre exemplatif mais nullement restrictif, il est précisé en outre que le comparant se réserve le droit inconditionnel d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul (sous forme de duplex, par exemple), en ajoutant les quotités attachées à ces parties privatives, de retrancher une partie d'appartement pour le joindre à un appartement adjacent, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que hall ou dégagement commun, porche d'entrée, passage, etc... pour permettre éventuellement d agrandir un appartement ou de céder des locaux privatifs.

Le comparant pourra aux fins ci-dessus effectuer tous travaux y compris aux parties communes.

Au surplus toutes modifications imposées par les autorités compétentes devront être acceptées d'office par tous les copropriétaires même pour les parties privatives déjà vendues sans aucune indemnité à charge du comparant au profit des copropriétaires.

La division éventuelle des appartements sera constatée devant notaire, soit dans un acte de vente, soit dans un acte de base rectificatif ou complémentaire.

#### 5. Cabine électrique ou autres locaux à usage commun

#### Article 40.- Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1 °, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes du complexe immobilier auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et les membres du conseil de copropriété, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

#### Article 41.- Constitution de l'assemblée

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

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

#### Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement parmi les copropriétaires, 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 43.- 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 du complexe immobilier 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, au début de la séance, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun de ces quorum n'est 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

immédiat en connexion avec le houdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières (face intérieure), 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, etc...), les parties vitrées des porte-fenêtres, le plafonnage attaché au houdis 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 ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé dans les statuts.

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

##### **Modification à la répartition des parties communes**

Le tableau figurant dans le présent acte établit les quotités attribuées à chaque élément privatif dans les parties communes; la part contributive de chaque élément privatif dans les charges et dépenses communes de l'ensemble du complexe sont déterminées par les quotités déterminées ci-dessus.

Jusqu'à l'achèvement complet des constructions, la société le comparant se réserve le droit de changer la répartition des quotités dans les parties communes générales de n'importe laquelle des parties privatives dont elle est restée propriétaire. La composition des parties privatives et communes n'a, en effet, rien de définitif, comme dit ci-après.

Ladite répartition pourra être modifiée, même en cours de construction, par le comparant sans le concours des copropriétaires du complexe immobilier, mais uniquement pour les locaux dont elle reste propriétaire, et sans naturellement que ces modifications puissent modifier le nombre des quotités communes générales afférentes aux éléments privatifs déjà vendus, ni modifier le nombre total des parties communes générales tel qu'il est établi au présent acte, ni porter atteinte aux droits acquis par les propriétaires.

Dès lors, si le comparant, faisant usage de cette faculté, rendait commune une partie privative, les quotités communes y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont ladite société serait propriétaire, et ce au gré de cette dernière.

##### **Modifications aux plans**

Les plans décrits ci-avant et annexés au présent acte le sont à titre de simples renseignements étant entendu que, aussi



les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devraient être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait. Chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

#### **20. Tentes solaires**

Les tentes solaires éventuelles sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

#### **21. Abords et jardin**

Le jardin et les abords de la résidence sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du premier étage l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardin, telles que reprises au plan ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

#### **22. Ascenseur.**

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, sauf en ce qui concerne l'appartement duplex ci-dessous décrit.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le rez-de-chaussée ou éventuellement sur le toit.

#### **23. Chauffage**

Chaque lot privatif est pourvu d'un chauffage individuel au gaz qui est un élément privatif.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

#### **24. Présomption**

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

#### **25. 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

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 absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou, prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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

L'assemblée générale décide:

##### **1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées:**

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe immobilier;

b) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la

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.

#### **17. Electricité - 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, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre des emplacements de parking et box, les locaux destinés aux compteurs, le local vélos/poussettes, l'extérieur des bâtiments, 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. L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

#### **18. Locaux à usage commun**

Sont également parties communes les différentes entrées communes aux rez-de-chaussée et étages, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires; au rez-de-chaussée, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution, ainsi que le local vélos/poussettes.

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

#### **19. Terrasses et balcons**

Les terrasses et balcons ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif les garde-corps,



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.

#### **13. Fenêtres**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs.

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille. Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

#### **14. Escalier**

L'escalier menant aux appartements 1.1, 1.2, 2.4, 2.5 et 3.6 est commun à ces appartements. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du premier étage 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.

L'escalier menant au duplex est privatif.

#### **15. Portes palier**

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs sont privatives face intérieure et commune face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

#### **16. Canalisations - Raccordements généraux**

Les descentes d'eaux pluviales et sterputs, le réseau d'égouts avec sterputs et ses accessoires, les raccordements généraux des eau, combustibles et électricité ainsi que les

copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

#### **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.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

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

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

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

Le syndic consigne les décisions visées par la loi dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

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 44.- 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 quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi 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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

#### **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 de clôture**

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

#### **7. 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.

#### **8. Plafonds et planchers - Gros-œuvre**

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

#### **9. 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.

#### **10. 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.

#### **11. Toit**

Le toit est un élément commun. 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, sous réserve des parties aménagées en terrasse et dont la jouissance privative et exclusive a été concédée aux occupants de l'appartement penthouse.

Le niveau technique en toiture est également un élément commun avec toutes les installations s'y trouvant.

#### **12. Façades**

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



complexe immobilier 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.

Chaque copropriétaire dispose du droit 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 au complexe ;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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**

##### **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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

##### **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 45.- 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.

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

### **Article 46.- Nomination**

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

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

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

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

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

### **Article 47.- Révocation - Délegation - 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 48.- Publicité**

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, ainsi que son siège et son numéro d'entreprise. 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.

- en copropriété et indivision forcée : cent quatre/millièmes (104/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement numéro 2.5**, situé au centre de l'immeuble quand on regarde la façade avant de celui-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un séjour-salle à manger-cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un W.C., une chambre avec salle de bains et une chambre avec salle de douches;

Ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

- en copropriété et indivision forcée : nonante-sept /millièmes (97/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

### **4) Au niveau du TROISIEME ETAGE :**

**L'appartement penthouse numéro 3.6** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un séjour-salle à manger, une cuisine, un salon, deux W.C., un hall de nuit, une salle de bains, une salle de douches, ainsi que quatre chambres ;

Ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une grande terrasse située de part et d'autre de cet appartement;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-cinq /millièmes (225/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

### **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, cette valeur étant déterminée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent-immobilier, lequel demeurera ci-annexé.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du complexe immobilier 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 du

manger-cuisine, un hall de nuit, une salle de douches, une salle de bains, un W.C. et deux chambres ;

Ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, d'un balcon et d'un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq/millièmes (155/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**2. L'appartement numéro 1.2**, situé au centre de l'immeuble quand on regarde la façade avant de celui-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un séjour-salle à manger-cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un W.C., une chambre avec salle de bains et une chambre avec salle de douches;

Ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, d'un balcon et d'un jardin ;

- en copropriété et indivision forcée : cent vingt-trois/millièmes (123/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**3. L'appartement duplex numéro R.3** situé à droite de l'immeuble quand on regarde la façade avant de celui-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

\* au niveau du rez-de-chaussée : une entrée privative ainsi que l'escalier menant au premier étage ;

\* au niveau du premier étage : un séjour, un W.C., une salle à manger-cuisine, ainsi qu'un escalier menant au deuxième étage;

Ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, d'un balcon et d'un jardin ;

\* au niveau du deuxième étage : un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, un W.C. et quatre chambres dont une avec salle de bains et une avec salle de douches ;

- en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt/millièmes (220/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

### 3) Au niveau du DEUXIEME ETAGE :

**1. L'appartement numéro 2.4**, situé à gauche de l'immeuble quand on regarde la façade avant de celui-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un séjour-salle à manger-cuisine, un hall de nuit, une buanderie, une salle de bains, un W.C. et deux chambres ;

Ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un balcon;

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

### Article 49.- 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 50.- Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le texte du Code civil régissant la copropriété, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la

comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

## CHAPITRE DEUX : DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

### 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.

#### 1) Au niveau du REZ DE CHAUSSEE :

##### 1. Six caves numérotées de 1 à 6, comprenant chacune :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

##### - en copropriété et indivision forcée :

\* pour les caves numérotées de 1 à 4 inclus : deux/millièmes (2/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

\* pour les caves numérotées 5 et 6 : trois/millièmes (3/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

##### 2. Six emplacements de parking numérotés de 1 à 5 inclus et 7, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques au sol;

##### - en copropriété et indivision forcée :

\* pour les parkings numérotés de 2, 3, 4, 5 et 7 : huit/millièmes (8/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

\* pour le parking numéroté 1 : dix/millièmes (10/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

#### 3. Le box garage numéroté 6, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le box proprement dit, avec sa porte;

- en copropriété et indivision forcée : douze/millièmes (12/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

#### 2) Au niveau du PREMIER ETAGE :

##### 1. L'appartement numéro 1.1, situé à gauche de l'immeuble quand on regarde la façade avant de celui-ci, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : un séjour-salle à



que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives appelées « appartement », « appartement duplex », « appartement penthouse » ou « cave », ou « emplacement de parking », ou « box garage » ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

- d'autre part, en parties communes dont le terrain qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.

Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000ièmes) 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 constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort ou de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement proprement dit, la cave, l'emplacement de parking extérieur, l'emplacement de parking intérieur ou le garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, cave, emplacement de parking ou box garage avec comme accessoire inséparable la quote-part dans les parties communes du complexe immobilier et la quote-part lui afférente dans le terrain).

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles qu'indiquées 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 droit réel 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.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous les

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

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

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

#### **Article 51.- 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.

#### **Article 52.- 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 copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

#### **CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES**

##### **DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

###### **Article 53.- 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 provisoire et les membres du conseil de copropriété, 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

Tous les droits et obligations du comparant découlant des clauses ci-avant seront cédés aux acheteurs, qui devra les respecter et les faire respecter, pour autant que ces clauses soient encore d'application et qu'elles se rapportent aux biens prédicts.

#### **TITRE I : ACTE DE BASE**

Cet exposé fait, les comparants nous ont 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.

#### **CHAPITRE UN : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

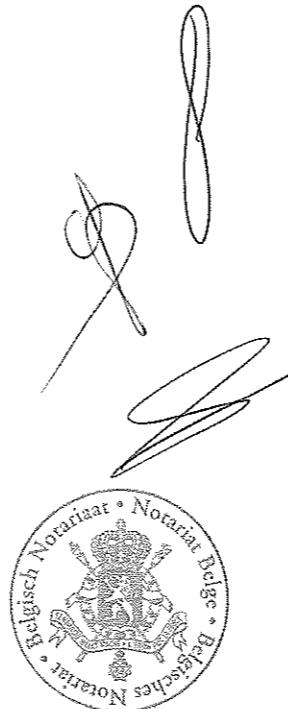
##### **1°) Description de l'ensemble immobilier**

###### **Commune d' UCCLE - quatrième division**

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Les Jardins d'Uccle » en cours de construction sur un ensemble de parcelles de terrain à bâtir sises rue de Linkebeek, numéro + 32 selon cadastre, cadastrées ou l'ayant été section F, numéro 98 Z 3 pour une contenance de deux ares nonante-sept centiares et d'une superficie d'après mesurage de deux cent nonante-six mètres carrés cinquante centimètres carrés, numéro 98 A 4 pour une contenance de trois ares quatre centiares et d'une superficie suivant mesurage de trois cent quatre mètres carrés cinquante centimètres carrés, numéro 98 B 4 pour une contenance de quatre ares septante-trois centiares et d'une superficie suivant mesurage de quatre cent septante-trois mètres carrés, telles que ces parcelles sont décrites respectivement sous lots 1, 2 et 3 selon le plan de lotissement resté annexé à l'acte de division dont question ci-après, et 4. numéro 98 C 4 pour une contenance de deux ares soixante centiares, étant une parcelle commune aux trois lots précédés, tels que ces biens sont décrits sous lot deux au plan de mesurage dressé par monsieur David Bouquelle, géomètre-expert juré, gérant de la société privée à responsabilité limitée « Bouquelle », ayant son siège social à Mons, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Boels, à l'intervention de Olivier Dubuisson, notaire à Ixelles, le trois mai deux mille six, dont a été déduite une bande de terrain de treize centiares cédée gratuitement à la commune d'Uccle pour l'établissement de la voirie suivant acte reçu par le notaire Dubuisson, prénommé, le vingt-trois novembre deux mille sept.

##### **2°) Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte



eaux, de l'électricité, du téléphone et de la télédistribution qui pourraient être établis dans un des lots vendu, devront subsister sans recours contre le vendeur et sont réservés au profit de qui de droit.

En outre, le lotisseur se réserve expressément la faculté d'installer toutes conduites d'eau, égouts, drains ou décharges, conduites d'électricité ou de téléphone dans la partie impropre à la construction de tous terrains vendus et ce, à titre de servitude grevant ledit terrain au profit des lots desservis.

Le bien vendu devra recevoir sur son sol ses eaux pluviales et ménagères, de façon à éviter toute servitude à charge des biens voisins et respecter le régime existant.

14° La parcelle de terrain dont question ci-dessus, d'une contenance de deux cent vingt-cinq mètres carrés se trouve en copropriété forcée conformément à l'article 577-2 du Code Civil et constitue une partie commune des lots 1, 2 et 3.

Cette partie commune sera aménagée selon le plan proposé par le lotisseur, après acceptation des copropriétaires.

Les copropriétaires doivent faire usage de ces parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

Chaque quotité indivise liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

Les travaux d'entretien, de nettoyage, de transformation des parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision prise à la majorité et en cas d'égalité de voix, en tenant compte de la superficie des lots.

Les frais d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de transformation des parties communes ainsi que de la nouvelle voirie seront supportés à concurrence de :

- trente pour cent pour le lot un;
- trente pour cent pour le lot deux;
- quarante pour cent pour le lot trois.

En vue de couvrir ces frais, chaque copropriétaire sera tenu d'effectuer le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par les copropriétaires suivant décision prise à la majorité et en cas d'égalité de voix, en tenant compte de la superficie des lots.

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

Le copropriétaire sortant est créancier de l'indivision pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement.

.. »

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 du complexe immobilier 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 54.- 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 complexe immobilier et ascenseurs.

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 copropriété.

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

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

#### **Article 55.- 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.

Le complexe immobilier 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 56.- 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 57.- Primes et surprises**

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 surprise 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 surprise est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

#### **Article 58.- 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

immeuble, clôturer son terrain du côté des lots limitrophes entre les propriétaires des lots attenants, à frais partagés, selon le plan d'aménagement préparé par le lotisseur et de l'accès commun, selon le même plan et dont les frais seront répartis proportionnellement à la surface des différents lots.

Il devra régler directement avec les propriétaires des immeubles contigus, hors lotissement, conformément aux prescriptions du Code civil, sans l'intervention du lotisseur, ni recours contre lui, la mitoyenneté des clôtures, des murs et pignons joignant son terrain.

9° Tout propriétaire de terrain devra imposer à l'entrepreneur chargé de sa construction, l'obligation d'entreposer ses matériaux, d'ériger son bureau de chantier et ses installations sanitaires sur le terrain qu'il aura acquis et non sur les terrains voisins ou sur la voirie qui devra rester libre à la circulation. De même les décombres ou surplus de matériaux seront évacués de suite et ne pourront jamais être évacués sur les terrains voisins ou sur l'accès commun.

10° Si, à la suite de travaux de construction ou charriage de matériaux, les ouvrages de voirie (revêtements, bordures, canalisations, plantations, éclairage) ou les propriétés voisines et les clôtures étaient endommagés ou détériorés, le propriétaire devra supporter tous les frais de réparations nécessaires et d'indemnisations éventuelles.

Au cas où la construction de l'immeuble à édifier sur un lot devait entraîner le déplacement d'un ou plusieurs poteaux d'éclairage, les frais de déplacement seraient à la charge exclusive de l'acquéreur de ce lot et son coût serait payable à la première demande. Il en sera de même pour tout déplacement, renforcement ou modification des installations électriques existantes, sollicité par l'acquéreur d'un lot.

11° Les clauses ci-dessus sont obligatoires pour les futurs acquéreurs, leurs successeurs et tous ceux qui, à un titre quelconque, deviendront propriétaires des terrains lotis, à titre de servitude réelle grevant chaque parcelle au profit des autres parcelles provenant du lotissement. Elles sont opposables, tant aux futurs co-contractants qu'aux tiers par le seul effet de la transcription du présent acte.

12° Ces prescriptions seront exécutées par les acquéreurs sans cependant que ceux-ci ou l'un d'eux puissent exiger l'intervention du lotisseur à l'encontre d'un propriétaire qui ne respecterait pas l'une ou l'autre des susdites charges et conditions.

13° Servitudes: les galeries, canalisations et compteurs des



« « (..)

#### **SERVITUDE**

Ces biens sont grevés d'une servitude de passage au profit de l'immeuble sis rue de Linkebeek, 30, d'une superficie, d'après titre, de septante-neuf centiares, telle que cette servitude est hachurée en bleu au plan dressé par le Géomètre-Expert immobilier René Vandaele, à Beersel, le trois avril deux mille, qui est resté annexé à l'acte reçu par le notaire André Lecomte, à Braine-le-Comte, le huit juin deux mille, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre juillet suivant, volume 13.361 numéro 1, aux termes duquel cette servitude a été constituée. A ce sujet, le lotisseur précise que cette servitude de passage a été conférée au profit des garages de l'immeuble rue de Linkebeek, 30. Une copie de ce plan demeurera également ci-annexée.

(...)

3° A l'exception des endroits spécialement indiqués au plan, chaque parcelle est destinée exclusivement à la construction d'une habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale ou assimilée, pour autant que l'acquéreur ait reçu les autorisations administratives nécessaires; il ne pourra donc y être exercé aucun commerce ou industrie, ni établi aucune école ou institution d'instruction, d'éducation, de musique, ou pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou de matériaux, carrière ou sablière, réservoir à essence ou mazout, sauf réservoir à usage privé.

4° Les surfaces non bâties seront aménagées en cours et jardins.

Les lots devront en tout état de cause, dès qu'ils seront vendus par le lotisseur, être entretenus par les acquéreurs, aussi longtemps qu'il n'y aura pas érigé de constructions, à peine d'une amende de vingt-cinq euros par jour, une semaine après l'envoi d'une lettre recommandée par le lotisseur.

5° Toutes les formes de publicité sont interdites dans le lotissement.

6° Tout propriétaire de terrain devra acquitter les redevances fixes ou périodiques prévues ou à prévoir aux règlements communaux pour les raccordement au réseau de distribution d'eau, de gaz et d'électricité et des égouts, au même titre que si une construction était érigée dès à présent.

7° Tout propriétaire devra, dans les trois mois de l'achèvement de la construction ou de la rénovation de son

ce dernier."

#### **Article 59.- 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.

#### **Article 60.- 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, majoré de trois points pour cent, courront 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 61.- 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 oeuvre 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 oeuvre ou de la structure du complexe immobilier.

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

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

2.- La destruction du complexe immobilier 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 le complexe immobilier a perdu, par vétusté notamment,

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,

-des servitudes de passage pour les réparations spécifiques (par exemple balcons),

-et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révèleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement que, d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, areas, canalisations et cætera..., cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

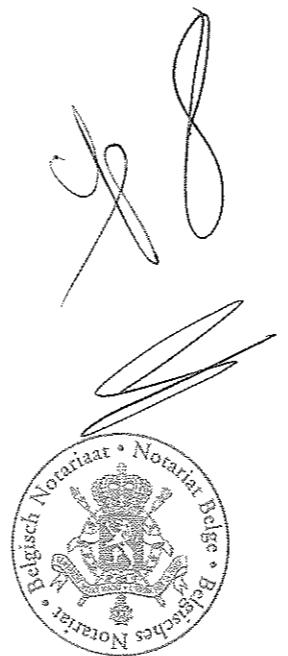
Les différents, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

#### **4°) Acte de division.**

Les acquéreurs de lots seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant de l'acte de division reçu par le notaire Lucas Boels, à Saint-Gilles en date du quatre avril deux mille six, du permis de lotir et des prescriptions urbanistiques qui y sont annexées.

Tous actes ultérieurs, translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance concernant les biens prédicts, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de division et de ses annexes et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur ce bien dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Ledit acte de division stipule notamment ce qui suit :



la SPAL Cubico architectes, rue des Thuyas, 16 à 1170  
Bruxelles :

- plan du rez-de-chaussé - plan d'implantation ;
- plan de l'étage 0 ;
- plan de l'étage 1 ;
- plan de l'étage 2 ;
- plan de l'étage 3 ;
- plan de toiture ;
- plan façade avant - façade latérale
- plan façade arrière - coupe A-A .

-Le cahier des charges susceptible de modifications en cours de travaux pour des impératifs techniques, par exemple.

-les conditions de base des aides publiques régionales au logement.

Ces plans, permis et cahiers des charges demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés par le comparant, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Ces documents complètent les statuts du complexe immobilier avec lesquels ils forment un tout indivisible.

Ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

Le comparant déclare reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les stipulations qu'ils renferment, voulant que ces stipulations et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici reproduites.

### **3°) Servitudes**

La division du complexe immobilier, 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 des jours d'un lot sur l'autre,
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et

une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des 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 du complexe immobilier, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale du complexe immobilier 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 du complexe immobilier 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 leur indemnités dans le complexe immobilier 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 le complexe immobilier 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'ajointre 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 LEGALES ET DISPOSITIONS TRANSITOIRES

### Article 62.- 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.

### Article 63.- Conservation et diffusion des documents – numéro d'entreprise.

Il sera édité des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans

3. qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien prédicté et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, la société « JPB MANAGEMENT » est exonérée vis-à-vis de la société « BF CONSTRUCTION » de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives aux biens prédictifs.

Les parties déclarent savoir qu'à défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

### **CECI EXPOSE, IL EST DECLARE CE QUI SUIT :**

#### **1°) Déclaration de division de l'immeuble**

Les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble ci-après décrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

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, les comparants ont établi les statuts et le règlement de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque propriétaire 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.

#### **2°) Annexes**

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes les documents suivants :

-Le permis d'urbanisme du 9 août 2011 et ses annexes.

A ce permis sont joints les plans ci-après, dressés par



- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

c) *Lettre d'information de la Commune.*

La lettre en date du 27 août 2012 confirme en partie ces informations.

**Gestion des sols pollués**

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire soussigné des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre "relative à la gestion des sols pollués" et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant de soumettre le terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol, le cas échéant, à une étude de risque avec, pour conséquence éventuelle, la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

La société « JPB MANAGEMENT » déclare ne pas avoir été avisée de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

Les comparants reconnaissent avoir été informés du contenu des quatre attestations du sol délivrées par l'I.B.G.E. en date du 31 mai 2013 et en avoir reçu copie.

Ces attestations stipulent notamment ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Les comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu des attestations du sol délivrées par l'I.B.G.E..

En application de l'Ordonnance, la société « JPB MANAGEMENT » déclare:

1. ne pas avoir exercé sur le bien prédicté d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol.

2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien prédicté ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.

laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir, sur le complexe ou une partie quelconque de ce complexe, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

**Article 64. - Dispositions transitoires**

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

1°) Le premier syndic sera désigné par le comparant avant la première assemblée générale. Le syndic ainsi nommé a l'obligation de convoquer la première assemblée générale de la copropriété à l'initiative du comparant et d'établir les premières répartition des charges communes entre tous les copropriétaires. Son mandat, conformément aux dispositions légales, expirera de plein droit lors de cette première assemblée générale laquelle peut évidemment renouveler le mandat du syndic désigné ci-dessus.

2°) Les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt quinze jours après la première assemblée générale.

**TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

**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 de 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.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

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

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

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings et dans tout autre immeuble par décision éventuelle de l'assemblée générale l'estimant nécessaire à la majorité des trois quarts, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la

pour former un tout indivisible avec celui-ci.

Comme précisé ci-avant, la société BF Construction a entrepris de construire sur le terrain prédécriv un immeuble comportant différents lots privatifs, destinés en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

#### **Prescriptions urbanistiques**

Le comparant déclare :

- que les biens sont repris en zone d'habitation à prédominance résidentielle ; ils sont repris dans les limites d'un plan communal d'aménagement ;

- que le plan particulier d'affectation du sol n°46bis – Quartier Fond de Calevoet – approuvé par arrêté du Gouvernement du 17 octobre 1996 situe le bien en zone pour constructions contigus ;

- que les biens ne font l'objet ni d'un permis de lotir, ni d'un permis d'urbanisme non périmé, ni d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans, sous réserve :

\* d'un permis de lotir délivré par le collège communal le vingt-sept décembre deux mille cinq sous le numéro 493 ;

\* d'un permis d'urbanisme délivré le cinq février deux mille huit sous le numéro 37422 pour la construction d'un nouvel immeuble de six logements, prorogé jusqu'au 12 mars 2011 ;

\* d'un permis d'urbanisme modificatif délivré par le Collège des bourgmestre et échevins le 9 août 2011 ayant le même objet que le permis d'urbanisme 37422 dont question ci-dessus, sous réserve de l'extension du sous-sol parking ;

\* d'un permis d'urbanisme délivré par permis ministériel le seize janvier deux mille huit pour la construction d'une voirie ;

\* d'un permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire-délégué, à Bruxelles, le 9 août 2010 pour la construction d'une voirie.

- qu'il ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur les biens vendus aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT ou nécessitant des autorisations préalables.

- que les biens ne recèlent, à sa connaissance, aucune infraction urbanistique et il a obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les actes et travaux effectués personnellement par lui.

#### *b) Il est en outre rappelé :*

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du COBAT ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;

- qu'il existe des règles relatives à la péréemption des permis d'urbanisme ;

0006, madame Marine Maréchal, précitée, a vendu la propriété précédrite à la société privée à responsabilité limitée « IN SITE », à Schaerbeek, pour l'usufruit pour une durée de quinze ans, et aux époux Jean-François, Fernand, Hector Marchand- Beate, Elke, Ingeborg von Kraewel, chacun à concurrence de moitié en nue-propriété.

Suivant acte reçu par le notaire Lucas Boels, à Saint-Gilles, à l'intervention du notaire Dubuisson, prénomme, le trois mai deux mille six, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six juin suivant, sous le numéro 49-T-26062006-07560, la société « In Site », et les époux Marechal-von Kraewel, ont vendu ledit bien à la société anonyme « CHARIOT IMMOBILIER & ADMINISTRATION ».

2°) Aux termes d'un acte reçu par le notaire Debouche, précité, le 10 janvier 2012, transcrit au second bureau des hypothèques de Bruxelles, le 31 janvier suivant, sous le numéro 49-T-31012012-01227, la SPRL JPB Management, prénomée, a autorisé ladite SPRL BF Construction à ériger sur le terrain précédérit les constructions et les ouvrages qui seront décrits dans les statuts de l'immeuble, et a renoncé au profit de la SPRL BF Construction au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil, sur la totalité des constructions, plantations et ouvrages qui seront établis par elle sur le terrain ci-avant décrit, pour une durée se terminant le 30 septembre 2015.

Cette autorisation de bâtir n'engage en aucune mesure la responsabilité de la SPRL JPB Management à l'occasion des constructions et ouvrages à édifier, y compris en cas de vices cachés du terrain, ceux-ci étant aux risques et périls de la SPRL BF Construction qui devra faire vider toute contestation qui pourrait être élevée à cet égard et supporter toute condamnation qui pourrait être prononcée à ce sujet même si elle l'était contre la SPRL JPB Management, précitée, en sa qualité de propriétaire du terrain.

### **3°) Permis d'urbanisme – prescriptions urbanistiques**

En vue de construire un immeuble composé d'un bâtiment comprenant six appartements, dénommé « Résidence Les Jardins d'Uccle » sur le terrain précédérit, la société BF Construction a introduit une demande de permis d'urbanisme.

Un permis a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Uccle le 9 août 2011.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance il n'a pas été introduit de recours en suspension ou en annulation dudit permis auprès du Conseil d'Etat.

Ce permis et ses annexes resteront annexés au présent acte

bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Les membres du conseil de copropriété (au minimum trois) sont nommés par l'assemblée générale de tous les copropriétaires, pour un terme de trois ans renouvelable, à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées.

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

Tout membre du conseil de copropriété 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 peut assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Le conseil de copropriété 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 copropriété 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 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 subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficultés 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

Debouche, soussigné, à l'intervention de Olivier Dubuisson, notaire à Ixelles, le vingt-cinq juin deux mille huit, transcrit au second bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier juillet suivant, sous le numéro 49-T-01/07/2008-07889.

Antérieurement, la propriété pré décrite appartenait depuis plus de trente ans à 1<sup>e</sup> madame Luypaert Joséphine, épouse de monsieur Tournier Roland, à Trenton (Etats-Unis d'Amérique) ; 2<sup>e</sup> madame Luypaert Catherine, épouse de monsieur Van Albada de Haan Marcel, à Uccle et 3<sup>e</sup> monsieur Luypaert Joseph, à Uccle.

Madame Catherine Luypaert est décédée le dix mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, laissant pour seuls héritiers son époux pré nommé, monsieur Van Albada de Haan Marcel, sa sœur, madame Luypaert Joséphine et son frère, monsieur Luypaert Joseph, tous pré nommés.

Ces derniers ont vendu la propriété pré décrite à madame Roche Patricia, Bridget, à Ixelles, suivant acte reçu par le notaire André Van Isacker, à Ixelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre juillet suivant, volume 10.155, numéro 24.

Madame Patricia Roche a vendu la propriété pré décrite à la société coopérative « A.R.C. », à Schaerbeek, suivant acte reçu par le notaire Olivier Verstraete, à Auderghem, le vingt-neuf juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit audit bureau des hypothèques, le dix-neuf juillet suivant, volume 10.124, numéro 19, suivi d'un acte de ratification reçu par le notaire André Van Isacker, pré nommé, le vingt juillet mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit audit bureau des hypothèques, le vingt et un août suivant, volume 10.191, numéro 13.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive après surenchère dressé à la requête de la société « A.R.C. », précitée, par le notaire Jean-Luc Indekeu, à Bruxelles, le onze mai mil neuf cent nonante-trois, transcrit audit bureau des hypothèques, le quatre juin suivant, volume 11.110, numéro 12, le bien pré décrit a été adjugé à la société coopérative « Imogo », à Mont-saint-André.

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive sur folle enchère dressé par le notaire Indekeu, pré nommé, le vingt-deux juin mil neuf cent nonante-quatre, transcrit audit bureau des hypothèques, le cinq août suivant, volume 11.417, numéro 5, la propriété pré décrite a été adjugée à madame Maréchal Marina, Jeannine, Roberte, célibataire, à Uccle.

Et aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier de Clippele, à Bruxelles, le vingt et un décembre deux mille, transcrit audit bureau des hypothèques, le deux janvier deux mille un, dépôt



1°) La société « JPB MANAGEMENT » déclare être propriétaire des biens suivants :

#### **Commune d'UCCLE – quatrième division**

Dans un ensemble immobilier comprenant une maison avec jardin, garage et parking, sis rue de Linkebeek, numéro + 32 selon cadastre, cadastré d'après titre section F, numéros 98/R/3 (maison) pour un are cinquante centiares, 98/S/3 (jardin) pour dix-neuf ares trente-quatre centiares et partie du numéro 98/H/3 (remise) pour quarante-cinq centiares :

- le lot numéro un cadastré ou l'ayant été numéro 98 Z 3 pour une contenance de deux ares nonante-sept centiares et d'une superficie d'après mesurage de deux cent nonante-six mètres carrés cinquante centimètres carrés ;

- le lot numéro deux cadastré ou l'ayant été numéro 98 A 4 pour une contenance de trois ares quatre centiares et d'une superficie suivant mesurage de trois cent quatre mètres carrés cinquante centimètres carrés ;

- le lot numéro trois cadastré ou l'ayant été numéro 98 B 4 pour une contenance de quatre ares septante-trois centiares et d'une superficie suivant mesurage de quatre cent septante-trois mètres carrés ;

- ainsi que la parcelle de terrain (chemin suivant cadastre) commune aux trois lots précédés, cadastrée ou l'ayant été numéro 98 C 4 (cadastrée d'après titre numéro 98 Y 3) pour une contenance de deux ares soixante centiares.

Le tout formant un terrain à bâtir, sis rue de Linkebeek + 32 selon cadastre.

#### **Rappel de plan**

Tel que ce bien est décrit sous lot deux au plan de mesurage dressé par monsieur David Bouquelle, géomètre-expert juré, gérant de la société privée à responsabilité limitée « Bouquelle », ayant son siège social à Mons, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Lucas Boels, à Saint-Gilles-lez-Bruxelles, à l'intervention de Olivier Dubuisson, notaire à Ixelles, le trois mai deux mille six, dont il y a lieu de déduire une bande de terrain de treize centiares cédée gratuitement à la commune d'Uccle pour l'établissement de la voirie suivant acte reçu par le notaire Dubuisson, prénommé, le vingt-trois novembre deux mille sept.

#### **Origine de propriété**

La société JPB Management déclare et garantit être propriétaire des biens précédemment décrits pour les avoir acquis de la société anonyme « CHARIOT IMMOBILIER & ADMINISTRATION », en abrégé « C.I.A. », à Forest, suivant acte de vente reçu par le notaire

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 détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Ils 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 et balcons**

Les terrasses et balcons du complexe immobilier doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit:

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y entreposer les poubelles ;
- 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 du complexe immobilier sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme de 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 des 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) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie et au cas où la cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à

l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

**c) 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.

**TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES**

**1°) Frais**

Les frais du présent acte seront supportés par chaque premier acheteur d'un lot privatif à concurrence d'un montant forfaitaire de cinq cents (500,00) euros HTVA par appartement et de septante-cinq (75,00) euros HTVA par emplacement de parking ou box de garage.

**2°) Dispense d'inscription d'office**

Le conservateur des hypothèques et dispensé de prendre une inscription d'office lors de la transcription des présentes. L'acte sera transcrit sans ses annexes.

**3°) Election de domicile**

Les comparants élisent domicile à leurs sièges sociaux indiqués ci-dessous.

**4°) Certificat d'état civil**

Le notaire soussigné certifie :

-pour les personnes physiques : que les noms, prénoms lieux et dates de naissance,

-et pour les personnes morales : la dénomination, la date de constitution et le siège social,

Sont conformes aux mentions reprises dans les pièces officielles requises par la loi qui lui ont été présentées.

**DROIT D'ECRITURE :**

Le droit d'écriture de cinquante (50) euros a été perçu.

Le comparant déclare que le notaire instrumentant l'a informé en temps utile, de manière complète et compréhensible, au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte et qu'il lui a donné ses conseils de manière impartiale.

**DONT ACTE, SUR PROJET dont le comparant reconnaît avoir pris connaissance depuis plus de cinq jours ouvrables.**

Fait et passé à Seneffe, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, le comparant a signé avec le notaire.

*Signature 26/06/2013*  
Enregistré à Seneffe...  
le 26/06/2013...  
Vol: 536...  
Reçu...  
Transc. BXL2 48-T, 02/08/2013 - 08877 (818,18 €)

*Signature 26/06/2013*  
L'inspecteur Principal  
FREDERIC CGPPIN

25359

**STATUTS D'UN IMMEUBLE - RESIDENCE LES JARDINS D'UCCLE**

FS L'an deux mille treize,

Le cinq juillet.

Devant Gérard Debouche, notaire à Feluy (Seneffe).

**ONT COMPARU :**

1°) La société privée à responsabilité limitée « **JPB MANAGEMENT** », ayant son siège social à 1420 BRAINE-L'ALLEUD, avenue des Aunelles, 4, T.V.A. BE 0870.803.642. RPM Nivelles.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Debouche, soussigné, en date du vingt et un décembre deux mille quatre, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq janvier suivant sous le numéro 20050105-0001944 dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par le notaire Marc Boelaert, à Ganshoren, le dix-neuf janvier deux mille onze, publié à l'annexe au Moniteur belge du quinze février suivant, sous le numéro 2011-02-15 / 0025234.

Ici représentée par monsieur **FULGARO Giovanni**, né à San Marco in Lamis (Italie), le quatorze janvier mil neuf cent soixante (numéro national 600114 453-06), domicilié Meidoornlaan, 7, à 1860 Meise.

Agissant en vertu d'une procuration reçue par le notaire Debouche, soussigné, le 27 juin 2013, dont une expédition sera transcrise avec une expédition des présentes.

2°) La société privée à responsabilité limitée « **BF CONSTRUCTION** », ayant son siège social à Schaerbeek (1030 Bruxelles), avenue Sleeckx, 28-32, TVA BE 0829.830.644 RPM Bruxelles.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Debouche, précité, le 23 septembre 2010, publié à l'annexe au Moniteur belge du treize octobre suivant, sous le numéro 20101013-0149468, non modifié à ce jour.

Ici représentée en vertu de ses statuts par l'un de ses gérants statutaires: monsieur Fulgaro Giovanni, précité.

Nommé à cette fonction aux termes de l'acte constitutif susvanté.

Ci-après dénommées : « le comparant » ou « les comparants ».

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous a exposé ce qui suit :

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

1

*Signature 26/06/2013*

