

SPRL GESTICARO
COMPTABILITÉ ET SYNDIC D'IMMEUBLES
AVENUE GUSTAVE LATINIS 173
1030 BRUXELLES
GESTICARO@SKYNET.BE
TEL 02/241.87.59
FAX 02/241.17.32
VISITES SUR RENDEZ-VOUS

CIRCULAIRE

Mesdames,
Messieurs,


Concerne : Mise en conformité des statuts.

Comme vous le savez certainement, la loi impose à toutes les copropriétés l'adaptation de leurs statuts, c'est donc une obligation légale.

Cette mise en conformité étant une étape importante, nous ne pouvons que recommander à chacun des copropriétaires, de lire l'ensemble du document et de faire valoir ses éventuels commentaires, soit directement par mail à mp.tordoir@avocat.be ou par fax au 02/241.17.32 pour le 12-03-2015 au plus tard.

L'assemblée générale adoptera ensuite le projet proposé, ainsi que les amendements éventuels.

Dans cette attente, veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments dévoués.


Pour la SPRL GESTICARO
Syndic

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « BD GENERAL WAHIS 32 »

**Boulevard Wahis 32,
A 1030 Bruxelles (Schaerbeek)**

(BCE : 0850.088.697)

STATUTS DE L'IMMEUBLE

**TITRE I : ACTE DE BASE
TITRE II. : REGLEMENT DE COPROPRIETE
TITRE III. : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**Mise à jour et en conformité aux dispositions légales.
Coordination au 1.07.2014.**

TABLE DES MATIERES

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE 1.- EXPOSE

1. ORIGINE DE PROPRIETE
2. CONDITIONS SPECIALES
3. BAIL EMPHYTEOTIQUE

CHAPITRE 2: ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES - DESCRIPTION DES PARTIES
PRIVATIVES
2. ACTE DE DIVISION - PLANS ET RELEVES DU GEOMETRE-EXPERT
3. FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE
PARTIE PRIVATIVE
4. VALEUR RESPECTIVE DES LOTS PRIVATIFS
5. DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES
COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE
LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN

1. Sol et sous-sol
2. Gros murs
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
6. Murs (revêtements et enduits)
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
9. Cheminées
10. Toit
11. Façades
12. Escalier et ascenseurs
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité – Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Terrasses - Balcons
17. Présomption
18. Parties privatives
19. Murs de clôture
20. Fenêtres
21. Portes palières

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Article 3.- Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Cours, terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Animaux
- h) Garages
- i) Caves

Article 5.- Interdictions

Article 6.- Transformations

- a) Modifications des parties communes
- b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Article 9.- Réparations urgentes

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Article 12.- Nettoyage

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Article 14.- Répartition des charges communes particulières

- A. Charges liées à l'entretien immobilier de la conciergerie, l'appointement du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie :
- B. Charges liées à l'administration de la chose commune comprenant notamment tous ceux résultant de l'intervention du syndic.

- C. Charges liées à l'éclairage des parties communes et au nettoyage des parties communes, tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaire
- D. Charges liées à l'entretien immobilier des cages d'escalier, de l'entrée commune des appartements communs des souterrains (à l'exclusion des rampes d'accès et cours de manœuvres)
- E. Charges liées au fonctionnement, l'entretien, la réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter
- F. Charges liées à la consommation d'eau chaude
- G. Charges liées à l'entretien, réparation et renouvellement de l'installation d'eau chaude, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter
- H. Charges liées à l'entretien immobilier des cages d'ascenseur, avec les cabines en toiture, sauf la couverture de ces cabines faisant partie de la couverture générale du bâtiment; réparation et renouvellement des ascenseurs, avec leurs portes, cabines mobiles, câbles et toute leur machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier; les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location de compteurs) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs.
- I. Charges liées à l'entretien et réparation du pavement de l'entrée pour voitures dans la zone de non bâtisse vers le premier sous-sol, du pavement de la rampe carrossable, de la porte cochère, - à l'exception de la peinture extérieure - ainsi que du pavement de la cour de manœuvres du premier sous-sol.
- J. Charges liées à l'entretien et réparation du pavement de la rampe d'accès aux garages du deuxième sous-sol, ainsi que du pavement de la cour de manœuvre du deuxième sous-sol

Article 15.- Chauffage

Article 16.- Eau

Article 17.- Électricité

Article 18.- Impôts

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Article 21.- Modification de la répartition des charges

Article 22.- Cession d'un lot

- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
- b) Obligations du notaire
- c) Obligation à la dette
- d) Décomptes

Article 23.- Fonds de roulement

Article 24.- Fonds de réserve

Article 25.- Paiement des charges communes

Article 26.- Recouvrement des charges communes

Article 27.- Clause de solidarité

Article 28.- Comptes annuels du syndic

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

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 29.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Article 30.- Personnalité juridique - Composition

Article 31.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 32.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 33.- Objet

Article 34.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 35.- Actions en justice - Frais

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 36.- Pouvoirs

Article 37.- Composition

Article 38.- Procurations

Article 39.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 40.- Convocations

a) Principes

b) Délais

c) Adresse de convocation

d) Syndic et syndic provisoire

e) Consultation

Article 41.- Ordre du jour

Article 42.- Constitution de l'assemblée

Article 43.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 44.- Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

c) Règles de majorité

d) Considérations pratiques

e) Procès-verbaux - Consultation

Article 45.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

b) Par un copropriétaire

c) Par un occupant

Article 46.- Opposabilité - Information.

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

Article 47.- Nomination

Article 48.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 49.- Publicité

Article 50.- Responsabilité - Délégation

Article 51.- Pouvoirs

Article 52 - Rémunération

Article 53 - Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 54.- Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 55 - Généralités

Article 56.- Types d'assurances

Article 57.- Biens et capitaux à assurer

Article 58.- Assurances complémentaires

Article 59.- Primes et surprimes

Article 60.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 61.- Franchises

Article 62.- Sinistres - Procédures et indemnités

Article 63.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 64.- Renvoi au Code civil

Article 65.- Langues

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Article 2.- Modifications

Article 3.- Opposabilité

Article 4.- Tranquillité

Article 5.- Terrasses

Article 6.- Recommandations

a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie

c) Locaux vide-ordures

d) Fermetures des portes de l'immeuble

e) Enlèvement des neiges ou sablage des trottoirs

f) Caves

g) Toiture

h) Clefs

i) Tuyaux à gaz

j) Cheminées privatives

k) Concierge

l) Ascenseur

L'AN MILLE NEUF CENT CINQUANTE-SEPT, le 27 décembre,
A Schaerbeek, 34, Rue des Palais, en notre étude.

Par devant nous, René VAN BENEDEN, notaire de résidence à Schaerbeek.

A COMPARU

Monsieur Henri Eugène RUTTIENS, entrepreneur, né à Schaerbeek le douze avril mil neuf cent six, et son épouse qu'il assiste et autorise aux fins des présentes, Madame Madeleine Simonne SMETS, sans profession, née à Etterbeek le premier octobre mil neuf cent onze, demeurant ensemble à Schaerbeek, Rue Frédéric Pelletier, numéros 33-35. Monsieur et Madame RUTTIENS-SMETS sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Prosper Hubert DELZAERT, ayant résidé à Schaerbeek, le cinq octobre mil neuf cent trente-trois.

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

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS", dont le siège social est établi à Schaerbeek rue Frédéric Pelletier, numéros 33-35, est propriétaire d'un terrain à bâtir situé à Schaerbeek, à front du Boulevard Général Wahis et d'une artère projetée dénommée rue Valère Gille, présentant un développement de façade totale de septante-deux mètres septante-trois centimètres (72,73 m.) et contenant en superficie, d'après mesurage, vingt ares trente-neuf centiares vingt-trois dixmilliares (20 a. 39 ca. 23 dm.), cadastré quatrième division numéro 384/C partie.

4. ORIGINE DE PROPRIETE

I. La Société de Personnes à Responsabilité Limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS" est propriétaire du bien pré-décrit pour l'avoir acquis de la Société Anonyme "SOCIM" dont le siège est établi à Bruxelles-Uccle, rue Copernic, numéro 28, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire René VAN BENEDEN, soussigné, à l'intervention de son confrère, Maître Maurice GERARD, notaire résidant à Bruxelles, en date du neuf août mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-sept, volume 4831, numéro 3.

La dite Société Anonyme "SOCIM", était propriétaire du susdit bien pour l'avoir

acquise de la Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements: Familiaux", société coopérative dont le siège est établi à l'Hôtel Communal de Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu le même jour par le ministère du Notaire René VAN BENEDEN, soussigné, à l'intervention de son confrère, le Notaire Maurice GERARD, prénommé, lequel acte de vente porte la même transcription que celle énoncé ci-dessus.

La "Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux" était propriétaire du bien pré-décrit pour lui avoir été attribué sous plus grande contenance et avec d'autres biens par la Commune de Schaerbeek, à titre d'échange de biens lui appartenant, aux termes d'un acte administratif intervenu entre elle et la dit Commune, le vingt-trois juillet mil neuf cent cinquante-sept.

La Commune de Schaerbeek était propriétaire du bien dont fait partie le terrain, objet des présentes, pour en avoir eu, pendant trente années et plus, la possession et la jouissance entière, paisible et non interrompue, dans les conditions voulues par la loi pour usucaper.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire René VAN BENEDEN, soussigné, en date du neuf août mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-sept, volume 4710, numéro 26, la dite Société de Personnes à Responsabilité Limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS" a renoncé au droit d'accession lui appartenant sur les plantations, ouvrages et constructions qui pourraient être érigés sur le terrain ci-dessus décrit, au profit de Monsieur et Madame RUTTIENS-SMETS, comparants aux présentes. Elle a autorisé les époux RUTTIENS-SMETS à construire sur ce terrain un immeuble à appartements multiples qui sera et restera la propriété des constructeurs, les époux RUTTIENS-SMETS en vertu des articles cinq cent quarante-six, cinq cent cinquante-et-un et suivants du Code civil.

II. La Société de Personnes à responsabilité limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS", est locataire, suivant bail verbal, d'une bande de terrain sise derrière le terrain décrit, ci-dessus, appartenant à la Société Nationale des Chemins de Fer belges.

Cette bande de terrain, d'une largeur de six mètres, recevra un talus de terres destinées à soutenir les ouvrages à ériger. Elle sera ultérieurement délimitée contradictoirement. Monsieur Henri RUTTIENS déclare, en outre, qu'il est actuellement en pourparlers avec la propriétaire du terrain pour acquérir cette bande, soit pour la S.P.R.L. "IMMOBILIERE RUTTIENS", soit pour les futurs propriétaires de l'immeuble à appartements multiples faisant l'objet du présent acte.

Si cette acquisition devait être réalisée, pour lors chaque propriétaire d'un appartement, station-service, chambre, garage ou cave, aura les quotités de base indiquées ci-après, dans la susdite bande.

Usant de la faculté qui leur a été accordée, les époux RUTTIENS-SMETS érigent sur l'ensemble de ce terrain un immeuble à appartements à six étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de souterrains.

Les plans ont été soumis à l'approbation de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "IMMOBILIERE RUTTIENS".

5. CONDITIONS SPECIALES

L'acte de vente précité du ministère des Notaires René VAN BENEDEN, soussigné, et Maurice GERARD, résidant à Bruxelles, en date du neuf août mil neuf cent cinquante-sept, porte les Conditions Spéciales suivantes ci-après littéralement reproduites

1. Station-Service.

Il résulte d'une communication de la société venderesse à la société acquéreuse, en date du seize juillet mil neuf cent cinquante-sept, qu'elle a reçu l'accord de principe de l'Administration de l'Urbanisme pour la construction sur le terrain sous rubrique, d'un bâtiment de cinq étages avec station service au rez-de-chaussée.

Cette même communication précise que la société venderesse "a reçu d'autre part l'accord verbal de principe de l'Administration des Ponts et Chaussées".

2. Constructions.

La société acquéreuse a pour obligation de construire sur le dit terrain un bâtiment ayant cinq étages; elle pourra élever ce bâtiment à six étages dans l'éventualité où elle en obtiendrait l'autorisation des pouvoirs publics compétents.

Le rez-de-chaussée sera pour partie, affecté à usage de station-service.

Le bâtiment devra être en état d'habitabilité dans un délai de deux ans à dater de la présente vente sous peine d'une pénalité calculée par jour de retard et à raison de un quart pour mille du montant du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais de vente, pour les six premiers mois de retard. Pour chaque période de six mois de retard subséquent, la pénalité sera majorée chaque fois de un quart pour mille jusqu'au maximum de deux pour mille par jour de retard. Cette pénalité courra par la seule échéance du terme et sans mise en demeure; elle ne pourra, sous aucun prétexte, être considérée comme comminatoire

Une maison sera considérée comme étant en état d'habitabilité le jour où seront entièrement terminés les travaux spécifiés ci-après: le gros-œuvre suivant les indications du plan de l'autorisation de bâtir, l'installation des eaux et son raccordement à la distribution publique, les égouts et leur raccordement au collecteur public; les enduits intérieurs, les planchers, les parquets et les pavements, les water-closets, les menuiseries intérieures, non comprises les peintures, les escaliers avec leur main courante, les vitrages extérieurs.

En cas de revente de tout ou partie du terrain, tous les acquéreurs successifs seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant de toutes les clauses des présentes, aucune exceptées, et seront plus spécialement solidairement responsables du paiement de la pénalité prévue ci-dessus.

3. Rue projetée

Le terrain vendu est partiellement à front d'une rue projetée. La société acquéreuse reconnaît avoir connaissance de ce que le règlement communal sur l'établissement et l'entretien des trottoirs ainsi que le règlement taxe d'ouverture de rue seront appliqués.

6. BAIL EMPHYTEOTIQUE

Aux termes d'un acte administratif intervenu le six décembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, bail intervenu entre: la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « IMMOBILIERE RUTTIENS » et Monsieur et Madame RUTTIENS-SMETS, comparants prénommés, ensemble de première part, et la COMMUNE DE SCHAEERBEEK, de seconde part, il a été convenu ce qui suit:

Les bailleurs (les nommés de première part) déclarent par ces présentes, « donner à bail emphytéotique pour une durée de nonante-neuf ans, prenant cours le premier janvier mil neuf cent cinquante-huit et finissant de plein droit le trente-et-un décembre deux mille cinquante-sept, sans qu'il soit besoin de donner renon préalable à la commune, qui accepte, le bien suivant. »

« Description du bien loué.

Local en sous-sol à front de jardinot situé dans l'immeuble sis à Schaerbeek, à front du Boulevard Général Wahis et de la rue Valère Gille, cadastré quatrième division, numéro 384/C partie.

Dimensions de ce local : quatre mètres de longueur, trois mètres trente-trois centimètres de largeur et deux mètres de hauteur.

Le bien loué figure au plan ci-joint, sous teinte verte, et est signé « ne varietur,, par les contractants. »

« Conditions.

a) Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement d'une redevance annuelle d'UN FRANC (1 Fr.) que la commune s'oblige à payer anticipativement le premier janvier de chaque année au syndic de l'immeuble.

b) La commune utilisera la cabine dont elle s'est réservée la disposition exclusive, de la manière qui conviendra le mieux à ses propres services de distribution d'électricité.

A cet effet, la commune pourra y installer, quand elle le jugera utile, les transformateurs, disjoncteurs, câbles et, en un mot, tout le matériel et les appareils nécessaires à la transformation et à la distribution de l'énergie électrique. Ces installations resteront la propriété de la commune, qui en aura l'entretien.

La commune pourra, à l'expiration de son droit de bail, enlever tout le matériel installé par elle, pour son propre usage dans le local loué, mais elle devra dans ce cas, remettre ledit local dans son état primitif.

A cette fin, un état des lieux sera dressé contradictoirement par les deux parties au moment de l'entrée en vigueur de la présente convention et qui restera annexé aux présentes.

c) Les grosses réparations au bien seront exécutées par les soins des bailleurs, la commune n'étant tenue que des réparations locatives.

d) Les bailleurs auront, après mise en demeure préalable, le droit de demander la résolution du bail, à défaut de paiement de deux termes consécutifs de loyer. Dans ce cas, les bailleurs reprendront le fonds avec tous les changements, modifications ou améliorations quelconques dont ils paieraient à la commune, la valeur fixée à dire d'expert ou amiablement au moment de la résolution.

e) La commune supportera toutes les impositions généralement quelconques, établies ou à établir sur le fonds loué, tant au profit de l'Etat que de la Province ou de la

Commune.

f) La commune aura la faculté de céder son droit de bail et de sous-louer, mais à la condition de répondre du paiement des redevances et de l'exécution du bail. Il est formellement convenu, en outre, que la commune aura la faculté de se dégager du service du canon du présent bail, avant l'expiration de nonante-neuf ans, en abandonnant ou en laissant aux bailleurs, la partie de leur bien, présentement concédée en emphytéose, mais elle ne pourra user de cette faculté, de convention expresse, qu'après qu'elle aura satisfait à toutes les charges du bail qui lui sont imposées et qu'elle aura payé intégralement tous les canons échus.

La résolution devra être signifiée par lettre recommandée au moins six mois avant l'époque qu'elle aura fixée pour l'abandon des lieux.

De leur côté, les bailleurs s'obligent à faire jouir la commune de la partie d'immeuble mise à sa disposition, sans aucune espèce de trouble ou éviction et de tenir les bâtiments clos et couverts suivant la loi.

g) Les bailleurs s'engagent, en outre, à permettre constamment le libre accès à la cabine pour le personnel de la commune et pour les personnes chargées des visites prévues par les lois et arrêtés sur les installations électriques, ainsi que le passage pour le matériel desservant la cabine et ce, sans que ces facilités d'accès puissent jamais constituer une servitude de passage ou autre.

h) La commune décline formellement la responsabilité de tous accidents ou dommages pouvant survenir en raison de l'existence ou de l'usage des installations d'électricité dans l'immeuble des bailleurs.

En conséquence, les bailleurs s'interdisent tout recours contre la commune du chef de semblables accidents ou dommages.

En outre, dans le cas où des tiers, appartenant ou non au personnel des bailleurs ou des consommateurs, exerceraient un recours contre la commune en vertu des articles 1382 et suivants et des articles 1713 et suivants du Code civil, en raison d'accidents ou de dommages causés par le fait des installations d'électricité situées dans le bien des bailleurs, ceux-ci s'engagent à garantir la commune contre toutes suites préjudiciables de semblables recours. La commune abandonne, de son côté, tout recours contre les bailleurs du chef d'accidents ou de dommages, pouvant être causés tant aux biens de la commune qu'à ses préposés, par suite de l'existence ou de l'usage des installations d'électricité dans l'immeuble des bailleurs.

Les bailleurs s'assureront donc contre les risques ci-dessus (incendie, explosion et recours des voisins).

Les polices souscrites stipuleront la renonciation, par l'assuré, à tout recours contre la commune.

i) Les bailleurs s'engagent à respecter les clauses et conditions générales de fourniture de courant insérées au règlement d'exploitation ainsi que toutes les prescriptions qui pourraient être édictées par les autorités sur l'emploi de l'électricité, sans qu'il puisse résulter du dit règlement aucune modification, ni diminution des engagements des bailleurs envers la commune.

Le courant sera fourni aux abonnés de l'immeuble, aux conditions particulières spécifiées à l'article quinze du règlement d'exploitation. »

**CHAPITRE 2 : ANALYSE DES PLANS - DESCRIPTION DES PARTIES
PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART
DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

L'immeuble que les comparants érigent sur l'ensemble de ce terrain sera élevé de six étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de souterrains.
Il comportera, outre les parties communes, une station-service, trente-et-un appartements, quatre chambres pour sujets, seize garages et trente caves.

**6. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES - DESCRIPTION DES PARTIES
PRIVATIVES**

DEUXIEME SOUS-SOL

a) **Les parties communes**

Couloir central longitudinal desservant les garages et les caves privatives; dégagement avec escalier vers le premier sous-sol; cage d'ascenseur desservant les appartements de gauche (A, B et C) ; chaufferie comprenant deux chaudières avec brûleur à mazout, boiler ; dégagement vers cave N° 27; cage d'ascenseur desservant les appartements de droite (D et E) ; cave du concierge ; Cour de manœuvre avec aboutissement de la rampe d'accès au boulevard Général Wahis.

b) **Les parties privatives**

Les neuf garages numérotés de 8 à 16; les vingt-et-une caves numérotées de 10 à 30.

PREMIER SOUS-SOL

a) **Parties communes**

Garage pour motocyclettes, avec accès par la rampe vers les garages du deuxième sous-sol et réduit à poubelles; passage carrossable conduisant de la rue Valère Gille à la cour de manœuvre des garages 1 à 7 ; cour de manœuvre des garages 1 à 7 aménagée sur la toiture des garages établis au second sous-sol ; hall d'entrée de service de gauche avec escaliers vers rez-de-chaussée; réduit à poubelles des appartements A et C; réduit à vélos ; réduit pour voitures d'enfants ; cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C ; long couloir conduisant aux caves à compteurs ; cave des compteurs à eau et de gaz ; cabine de transformation électrique ; dégagement ; cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; cave des compteurs d'électricité; hall d'entrée de service de droite; réduit pour voitures d'enfants; réduit à poubelles des appartements D et E.

b) **Parties privatives**

Sept garages numérotés de 1 à 7 ; neuf caves numérotées de 1 à 9; ensemble de caves dépendant de la station-service comprenant : cave du gérant ; dégagement avec escalier vers rez-de-chaussée; dépôt; chaufferie; cave des fosses de graissage, avec escalier vers rez-de-chaussée.

REZ-DE-CHAUSEE

a) Parties communes

Zone de non-bâtisse à front du boulevard Général Wahis et de la rue Valère Gille, comprenant: « Drive-Way » à usage de la station-service, avec départ de la rampe d'accès vers le deuxième sous-sol; jardinet; entrée des appartements avec perron; départ de la rampe d'accès au premier sous-sol; zone de non-bâtisse latérale. Hall d'entrée; cage d'escalier et cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; grande galerie; dégagement desservant les chambres de sujets; water-closet à usage des chambres de sujets; cage d'escalier et cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; réduit; dégagement avec escalier vers le premier sous-sol. Conciergerie comportant: living; dégagement; water-closet; cuisine avec évier et égouttoir; chambre; cabinet de toilette avec petite baignoire et lavabo

b) Parties privatives

1°) La station-service comportant station de lavage; station de graissage; lavatory destiné aux clients, avec urinoir, water-closet et lave-mains; bureau; installations sanitaires à usages du personnel comprenant: vestiaire avec lavabo; douche; urinoir et water-closet; dégagement avec escalier vers cave et vers appartement du gérant. L'appartement du gérant comprenant: dégagement avec armoire; living vers l'avant; cuisine avec évier, égouttoir et tiroir de vide-poubelles; chambre d'angle; dégagement; water-closet; salle de bains avec baignoire, lavabo et bidet; réduit; chambre vers l'arrière avec accès vers balcon; balcon avec séchoir.

2°) Appartement de droite comportant: living vers l'avant; chambre vers l'avant; hall d'entrée; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

3°) Quatre chambres de sujets, numérotées de 1 à 4, comportant chacune douche et lavabo.

a) Parties communes.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; l'aéra; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; les deux conduits de vide-poubelles.

b) Parties privatives.

1°) L'appartement A comportant: entrée; hall; vestiaire avec lave-mains; réduit; water-closet; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre d'angle vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement; water-closet; chambre latérale; chambre arrière; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

2°) L'appartement B comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; salle de bains comprenant petite baignoire, lavabo et water-closet et réduit séparé.

3°) L'appartement C comportant: hall d'entrée; vestiaire; water-closet avec lave-mains; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains avec baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; grand vestiaire avec armoire; chambre vers l'arrière; salle à manger vers l'arrière; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

4°) L'appartement D comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains;

chambre vers l'arrière; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

5°) L'appartement E comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

DEUXIEME ETAGE

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; l'aéra; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; les deux conduits de vide-poubelles.

b) Parties privatives

1°) L'appartement A comportant : Entrée; hall; vestiaire avec lave-mains; réduit; water-closet; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre d'angle vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement; water-closet; chambre latérale; chambre arrière; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

2°) L'appartement B comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; salle de bains comprenant petite baignoire, lavabo et water-closet et réduit séparé.

3°) L'appartement C comportant: hall d'entrée; vestiaire; water-closet avec lave-mains; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains avec baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; grand vestiaire avec armoire; chambre vers l'arrière; salle à manger vers l'arrière; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

4°) L'appartement D comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir. .

5°) L'appartement E comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

TROISIEME ETAGE

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; l'aéra; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; les deux conduits de vide-poubelles.

b) Parties privatives

1°) L'appartement A comportant: entrée; hall; vestiaire avec lave-mains; réduit; water-closet; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre d'angle vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement; water-closet; chambre latérale; chambre arrière; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

2°) L'appartement B comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; salle de bains comprenant petite baignoire, lavabo et water-closet et réduit séparé.

3°) L'appartement C comportant: hall d'entrée; vestiaire; water-closet avec lave-mains; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains avec baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; grand vestiaire avec armoire; chambre vers l'arrière; salle à manger vers l'arrière; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

4°) L'appartement D comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

5°) L'appartement E comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

QUATRIEME ETAGE

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; l'aéra; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; les deux conduits de vide-poubelles.

b) Parties privatives

1°) L'appartement A comportant: entrée; hall; vestiaire avec lave-mains; réduit; water-closet; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre d'angle vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement; water-closet; chambre latérale; chambre arrière; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

2°) L'appartement B comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; salle de bains comprenant petite baignoire, lavabo et water-closet et réduit séparé.

3°) L'appartement C comportant: hall d'entrée; vestiaire; water-closet avec lave-mains; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains avec baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; grand vestiaire avec armoire; chambre vers l'arrière; salle à manger vers l'arrière; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

4°) L'appartement D comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers

l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

5°) L'appartement E comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

CINQUIEME ETAGE

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; l'aéra; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; les deux conduits de vide-poubelles.

b) Parties privatives

1°) L'appartement A comportant: entrée; hall ; vestiaire avec lave-mains; réduit; water-closet; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre d'angle vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement; water-closet; chambre latérale; chambre arrière; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

2°) L'appartement B comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; salle de bains comprenant petite baignoire, lavabo et water-closet et réduit séparé.

3°) L'appartement C comportant: hall d'entrée; vestiaire; water-closet avec lave-mains; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; grand vestiaire avec armoire; chambre vers l'arrière; salle à manger vers l'arrière; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

4°) L'appartement D comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

5°) L'appartement E comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

SIXIEME ETAGE

a) Parties communes

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements A, B et C; l'aéra; la cage d'escalier et la cage d'ascenseur desservant les appartements D et E; les deux conduits de vide-poubelles.

b) Parties privatives

1°) L'appartement A comportant: entrée; hall; vestiaire avec lave-mains; réduit; water-closet; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre d'angle vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement; water-closet; chambre latérale; chambre arrière; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

2°) L'appartement B comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; cuisine avec évier, égouttoir et armoires; salle de bains comprenant petite baignoire, lavabo et water-closet et réduit séparé.

3°) L'appartement C comportant: hall d'entrée; vestiaire; water-closet avec lave-mains; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; grand vestiaire avec armoire; chambre vers l'arrière; salle à manger vers l'arrière; cuisine avec double évier, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

4°) L'appartement D comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

5°) L'appartement E comportant: hall d'entrée; living vers l'avant avec accès vers terrasse; chambre vers l'avant avec accès vers terrasse; terrasse; dégagement avec armoire; salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet; water-closet avec lave-mains; chambre vers l'arrière avec lavabo; cuisine avec évier double, égouttoir, armoires et accès vers balcon; balcon vers l'arrière avec tiroir de vide-poubelles et séchoir.

TOITURE ET TERRASSE

Parties communes.

Les cabines des machineries des ascenseurs; la couverture de l'aéra; les souches des cheminées et des gaines de ventilation; le muret garde-corps.

7. ACTE DE DIVISION - PLANS ET RELEVES DU GEOMETRE-EXPERT

Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en trente-et-un appartements, une station-service, quatre chambres pour sujets, seize garages et trente caves, devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui seront d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il a été dressé, à la demande des comparants, par les soins de Monsieur Pierre-Jean RUTTIENS, géomètre-expert immobilier, domicilié à Schaerbeek, avenue des Capucines, N°41, les plans de l'immeuble et une note énumératrice des parties communes, lesquelles sont divisées en mille/millièmes.

Les parties communes du bâtiment sont figurées à tous les plans sous une teinte vert foncé. Les parties communes extérieures au bâtiment sont teintées de vert clair. La station-service et ses caves figurent en jaune. Les garages, les caves privatives, les chambres pour sujets N°1 et N°3, l'appartement du rez-de-chaussée, les appartements des types A, C et E, sont teintés de rose. Les appartements des types B et D, ainsi que les chambres pour sujets N°2 et N°4, sont teintés de bleu.

Au plan du rez-de-chaussée, la partie à usage exclusif de la station-service est entourée d'un liseré vert foncé.

Au plan de situation, la partie de terrain appartenant à l'Immobilière RUTTIENS est teintée de rose; la partie de terrain en location figure en jaune.

Les propriétés privatives des appartements, station-service, chambres pour sujets, garages et caves, contiennent en superficie.

Sixième étage

Appartement A: cent vingt-sept mètres carrés	127,00 m2
Appartement B: cinquante-cinq mètres carrés, trente décimètres carrés	55,30 m2
Appartement C: cent douze mètres carrés	112,00 m2
Appartement D: quatre-vingt-sept mètres carrés soixante décimètres carrés	87,60 m2
Appartement E: nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2

Cinquième étage.

Appartement A: cent vingt-sept mètres carrés	127,00 m2
Appartement B: cinquante-cinq mètres carrés, trente décimètres carrés	55,30 m2
Appartement C: cent douze mètres carrés	112,00 m2
Appartement D: quatre-vingt-sept mètres carrés soixante décimètres carrés	87,60 m2
Appartement E: nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2

Quatrième étage.

Appartement A: cent vingt-sept mètres carrés	127,00 m2
Appartement B: cinquante-cinq mètres carrés, trente décimètres carrés	55,30 m2
Appartement C: cent douze mètres carrés	112,00 m2
Appartement D: quatre-vingt-sept mètres carrés soixante décimètres carrés	87,60 m2
Appartement E: nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2

Troisième étage.

Appartement A: cent vingt-sept mètres carrés	127,00 m2
Appartement B: cinquante-cinq mètres carrés, trente décimètres carrés	55,30 m2
Appartement C: cent douze mètres carrés	112,00 m2
Appartement D: quatre-vingt-sept mètres carrés soixante décimètres carrés	87,60 m2
Appartement E: nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2

Deuxième étage.

Appartement A: cent vingt-sept mètres carrés	127,00 m2
Appartement B: cinquante-cinq mètres carrés, trente décimètres carrés	55,30 m2
Appartement C: cent douze mètres carrés	112,00 m2
Appartement D: quatre-vingt-sept mètres carrés soixante décimètres carrés	87,60 m2
Appartement E: nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2

Premier étage.

Appartement A: cent vingt-sept mètres carrés	127,00 m2
----------------------------------------------	-----------

Appartement B: cinquante-cinq mètres carrés, trente décimètres carrés	55,30 m2
Appartement C: cent douze mètres carrés	112,00 m2
Appartement D: quatre-vingt-sept mètres carrés soixante décimètres carrés	87,60 m2
Appartement E: nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2

Rez-de-chaussée.

Station-service :	
deux cent trente-deux mètres carrés soixante décimètres carrés	232,60 m2
Appartement : nonante-deux mètres carrés dix décimètres carrés	92,10 m2
Chambre 1 : onze mètres carrés	11,00 m2
Chambre 2 : neuf mètres carrés vingt décimètres carrés	9,20 m2
Chambre 3 : neuf mètres carrés vingt décimètres carrés	9,20 m2
Chambre 4 : huit mètres carrés soixante décimètres carrés	8,60 m2

Premier sous-sol.

Garage N° 1 : dix-huit mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés	18,80 m2
Garage N° 2 : dix-huit mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés	18,80 m2
Garage N° 3 : dix-huit mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés	18,80 m2
Garage N° 4 : vingt-trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	23,80 m2
Garage N° 5 : vingt-six mètres carrés cinquante décimètres carrés	26,50 m2
Garage N° 6 : vingt-six mètres carrés cinquante décimètres carrés	26,50 m2
Garage N° 7 : trente mètres carrés cinquante décimètres carrés	30,50 m2
Cave Station-service : cent onze mètres carrés nonante décimètres carrés	111,90 m2
Cave N° 1 : cinq mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	5,80 m2
Cave N° 2 : cinq mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	5,80 m2
Cave N° 3 : cinq mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés	5,80 m2
Cave N° 4 : cinq mètres carrés vingt décimètres carrés	5,20 m2
Cave N° 5 : cinq mètres carrés vingt décimètres carrés	5,20 m2
Cave N° 6 : cinq mètres carrés vingt décimètres carrés	5,20 m2
Cave N° 7 : cinq mètres carrés vingt décimètres carrés	5,20 m2
Cave N° 8 : cinq mètres carrés vingt décimètres carrés	5,20 m2
Cave N° 9 : cinq mètres carrés vingt décimètres carrés	5,20 m2

Deuxième sous-sol.

Garage N° 8 : vingt mètres carrés cinquante décimètres carrés	20,50 m2
Garage N° 9 : vingt mètres carrés cinquante décimètres carrés	20,50 m2
Garage N° 10 : vingt mètres carrés cinquante décimètres carrés	20,50 m2
Garage N° 11 : vingt trois mètres carrés trente décimètres carrés	23,30 m2
Garage N° 12 : vingt trois mètres carrés trente décimètres carrés	23,30 m2
Garage N° 13 : vingt trois mètres carrés trente décimètres carrés	23,30 m2
Garage N° 14 : vingt trois mètres carrés trente décimètres carrés	23,30 m2
Garage N° 15 : vingt deux mètres carrés	22,00 m2
Garage N° 16 : vingt trois mètres carrés trente décimètres carrés	23,30 m2
Cave N° 10 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 11 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 12 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 13 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 14 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 15 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 16 : cinq mètres carrés soixante décimètres carrés	5,60 m2
Cave N° 17 : trois mètres carrés dix décimètres carrés	3,10 m2
Cave N° 18 : quatre mètres carrés trente décimètres carrés	4,30 m2

Cave N° 19 : trois mètres carrés dix décimètres carrés	3,10 m2
Cave N° 20 : quatre mètres carrés quarante décimètres carrés	4,40 m2
Cave N° 21 : deux mètres carrés nonante décimètres carrés	2,90 m2
Cave N° 22 : sept mètres carrés trente décimètres carrés	7,30 m2
Cave N° 23 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave N° 24 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave N° 25 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave N° 26 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave N° 27 : cinq mètres carrés quarante décimètres carrés	5,40 m2
Cave N° 28 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave N° 29 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2
Cave N° 30 : sept mètres carrés cinquante décimètres carrés	7,50 m2

Total : 3.853,10 m2

Total : trois mille huit cent cinquante-trois mètres carrés dix décimètres carrés.

Le plan ci-annexé, dressé par le géomètre-expert immobilier Pierre-Jean RUTTIENS, comporte :

- 1) le plan du deuxième sous-sol;
- 2) le plan du premier sous-sol;
- 3) le plan du rez-de-chaussée;
- 4) le plan des six étages identiques
- 5) le plan de l'ensemble de la propriété

Chaque appartement, la station-service, chaque garage, chaque cave, les parties communes et le plan de situation, y sont teints ainsi qu'il a été dit précédemment. Les plans de l'immeuble, dressés par le géomètre-expert immobilier Pierre-Jean RUTTIENS, ont été paraphés « ne varietur » par les comparants et nous, Notaire. Ils demeureront ci-annexés, de même que le procès-verbal dressé par le dit expert RUTTIENS en date du 15 novembre 1957, et contenant la note descriptive des parties communes et privatives.

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun de ces appartements, la station-service, garages et caves, forme une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Que, dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

8. FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les parties communes représentant mille/millièmes, ceux-ci se répartissent de la façon suivante :

Sixième étage.

Appartement A : trente-trois millièmes	33/1.000es
Appartement B : quatorze millièmes	14/1.000es
Appartement C : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Appartement D : vingt-trois millièmes	23/1.000es
Appartement E : vingt-quatre millièmes	24/1.000es

Cinquième étage.

Appartement A : trente-trois millièmes	33/1.000es
Appartement B : quatorze millièmes	14/1.000es
Appartement C : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Appartement D : vingt-trois millièmes	23/1.000es
Appartement E : vingt-quatre millièmes	24/1.000es

Quatrième étage.

Appartement A : trente-trois millièmes	33/1.000es
Appartement B : quatorze millièmes	14/1.000es
Appartement C : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Appartement D : vingt-trois millièmes	23/1.000es
Appartement E : vingt-quatre millièmes	24/1.000es

Troisième étage.

Appartement A : trente-trois millièmes	33/1.000es
Appartement B : quatorze millièmes	14/1.000es
Appartement C : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Appartement D : vingt-trois millièmes	23/1.000es
Appartement E : vingt-quatre millièmes	24/1.000es

Deuxième étage.

Appartement A : trente-trois millièmes	33/1.000es
Appartement B : quatorze millièmes	14/1.000es
Appartement C : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Appartement D : vingt-trois millièmes	23/1.000es
Appartement E : vingt-quatre millièmes	24/1.000es

Premier étage.

Appartement A : trente-trois millièmes	33/1.000es
Appartement B : quatorze millièmes	14/1.000es
Appartement C : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Appartement D : vingt-trois millièmes	23/1.000es
Appartement E : vingt-quatre millièmes	24/1.000es

Rez-de-chaussée.

Station-service : soixante millièmes	60/1.000es
Appartement : vingt-quatre millièmes	24/1.000es
Chambre 1 : trois millièmes	3/1.000es
Chambre 2 : deux millièmes	2/1.000es
Chambre 3 : deux millièmes	2/1.000es
Chambre 4 : deux millièmes	2/1.000es

Premier sous-sol.

Garage N°1 : quatre millièmes	4/1.000es
Garage N°2 : quatre millièmes	4/1.000es
Garage N°3 : quatre millièmes	4/1.000es
Garage N°4 : six millièmes	6/1.000es
Garage N°5 : sept millièmes	7/1.000es
Garage N°6 : sept millièmes	7/1.000es
Garage N°7 : huit millièmes	8/1.000es
Cave station-service : vingt-neuf millièmes	29/1.000es
Cave N°1 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°2 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°3 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°4 : un millième	1/1.000es
Cave N°5 : un millième	1/1.000es
Cave N°6 : un millième	1/1.000es
Cave N°7 : un millième	1/1.000es
Cave N°8 : un millième	1/1.000es
Cave N°9 : un millième	1/1.000es

Deuxième sous-sol.

Garage N°8 : cinq millièmes	5/1.000es
Garage N°9 : cinq millièmes	5/1.000es
Garage N°10 : cinq millièmes	5/1.000es
Garage N°11 : six millièmes	6/1.000es
Garage N°12 : six millièmes	6/1.000es
Garage N°13 : six millièmes	6/1.000es
Garage N°14 : six millièmes	6/1.000es
Garage N°15 : six millièmes	6/1.000es
Garage N°16 : six millièmes	6/1.000es
Cave N°10 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°11 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°12 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°13 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°14 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°15 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°16 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N°17 : un millième	1/1.000es
Cave N°18 : un millième	1/1.000es
Cave N°19 : un millième	1/1.000es
Cave N°20 : un millième	1/1.000es
Cave N°21 : un millième	1/1.000es

Cave N° 22 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 23 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 24 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 25 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 26 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 27 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 28 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 29 : deux millièmes	2/1.000es
Cave N° 30 : deux millièmes	2/1.000es

Ensemble : mille millièmes : **1.000/1.000es**

La station-service possède donc en totalité quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000es). Les terrasses et balcons n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes; la quote-part de chaque appartement ou station-service couvre les terrasses et balcons qui en sont une dépendance.

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

9. VALEUR RESPECTIVE DES LOTS PRIVATIFS

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Chaque lot privatif comprendra le nombre de dixmillièmes indiqué au tableau précédent.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout 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 à l'immeuble ;

- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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.

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.

Si deux appartements se trouvant au même niveau étaient réunis en un seul appartement, les quotités afférentes à chacune des parties réunies sont additionnées. Il en sera de même si deux appartements adjacents mais de niveau différent étaient réunis pour former ce que l'on appelle un appartement duplex.

10. DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN

Il convient de préciser ce qui suit :

1. Sol et sous-sol

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

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun. 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 usage commun.

11. Façades

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

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

12. Escalier et ascenseurs

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

La cage d'ascenseur, les ascenseurs avec leur trémie et accessoires, sont également communs.

13. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

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

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les hall, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le local destiné aux compteurs, le local poubelle, 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.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes, les trottoirs, les zones de non-bâtisse à rue et latérales, la cour carrossable et la porte cochère, les cours de manœuvre des garages avec les rampes d'accès, l'entrée commune au rez-de-chaussée, le hall d'entrée, les locaux affectés à la conciergerie, la cage d'escalier, la cage de l'ascenseur et l'ascenseur, les dégagements et couloirs, les dégagements d'escalier en sous-sol, les caves des compteurs d'eau et de gaz, caves des compteurs d'électricité, les réduits à poubelles, remise à vélos et motos, un réservoir tank à mazout d'une capacité de dix mille litres, les locaux du chauffage central et de la distribution d'eau chaude. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Terrasses - balcons

Les terrasses et balcons ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades) 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, les balustrades, l'étanchéité, 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. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite terrasse ou balcon.

17. Présomption

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

18. Parties privatives

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

19. 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.

Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

20. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

21. Portes palières

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

Commentaire [TT1]: Les anciens statuts sont contradictoires sur la nature des terrasses/balcons. En effet, il est dit dans le descriptif des lots que les terrasses sont partie privative (cf page 11 et svts) Mais dans le RCOP on dit que l'ossature béton/façade, + ornements extérieurs = commun. Idem pour les balustrades. Et toujours dans le RCOP : les terrasses ne sont pas évoquées dans ce qui doit être considéré comme étant la chose privative. Vu cette incertitude, je suggère d'adopter une solution qui est habituelle. Il faudra donc y être attentif

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés 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, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements. Ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale. L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants

Le « drive way » établi sur une partie de la zone de non bâtisse, délimitée au plan par un liseré vert foncé, est à l'usage exclusif du propriétaire de la station-service. Celui-ci devra autoriser le passage des voitures garants dans les garages privatifs numérotés de 8 à 16.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

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

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

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

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

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

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du

syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est interdit de faire usage de l'ascenseur ou de la cage d'escalier pour les emménagements et déménagements sauf autorisation spéciale du syndic et moyennant une redevance à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, 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 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) Cours, terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

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

Il est rappelé que les garde-corps, les balustrades, les séparations, l'étanchéité, la chape (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. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite terrasse ou cour.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des cours, et terrasses nécessitant démolition du revêtement du sol de ces cours et terrasses (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de ces cours et terrasses.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits cours, terrasses et balcons qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dits cours, terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

d) Jardins à usage privatif

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

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.

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 indiquer 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 par écrit.

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

Commentaire [TT2]: A VERIFIER si existe

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

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

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

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

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

En cas d'observation 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) 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 l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

h) Garages (la disposition ne s'applique pas à la station-service)

Les emplacements pour voitures peuvent être vendus ou loués soit à des occupants de l'immeuble, locataires ou propriétaires, soit à des tiers.

Sauf autorisation du syndic, les occupants des emplacements de parking, ne peuvent :

- 1- Affecter leurs dits emplacements à aucune quelconque destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
- 2- De façon générale, faire aucune publicité quelconque à l'exception de l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente de l'emplacement.
- 3- Procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

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

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

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

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

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

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

Commentaire [TT3]: Ajout – A
VERIFIER

sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i) Caves

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

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 en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

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

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux 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, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre et autres dégagements.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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

Sous réserve de ce qui sera évoqué au titre des charges communes particulières, sont considérées comme **charges communes** :

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, celles d'entretien et la réparation 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, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

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

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

d) l'entretien des jardins et jardinets commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

e) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Article 14.- Répartition des charges communes particulières

A. Exposé préalable

La station-service, disposant d'une installation de chauffage central distincte, les frais de fonctionnement et de réparation de l'installation commune devront être supportés par les seuls propriétaires des appartements et chambres. Cependant, la station-service, faisant usage de la distribution d'eau chaude générale, les frais de réparation et d'entretien de cette installation devront être récupérés suivant une répartition spéciale.

Les propriétaires des appartements et chambres n'utilisent ni l'entrée carrossable ni la rampe d'accès au deuxième sous-sol, ni les cours de manœuvre. Contrairement, les propriétaires des garages n'utilisent pas les cages d'escaliers, ascenseurs et autres parties communes sont à charge des propriétaires qui les utilisent.

Les charges afférentes à l'usage des ascenseurs se répartissent entre propriétaires des appartements, pour chaque ascenseur distinctement.

Enfin, le « drive way » étant à l'usage exclusif de la station-service, l'entretien de cette partie commune incombe exclusivement au propriétaire de la station service. Celui-ci assure également le nettoyage de la totalité du trottoir.

Les tableaux de répartition suivants sont établis de manière à mettre en pratique les principes énoncés ci-dessus :

B. Charges liées à l'entretien immobilier de la conciergerie, l'appointement du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie :

Ces charges se répartissent comme suit :

Sixième étage

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes =>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes =>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes =>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Cinquième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes =>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes =>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes =>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Quatrième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Troisième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Deuxième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Premier étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Rez-de-chaussée :

Appartement : vingt-sept millièmes =>	27/1000es
Chambre 1 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 2 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 3 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 4 : trois millièmes =>	3/1000es

Premier sous-sol

Garage N°1 : six millièmes =>	6/1000es
-------------------------------	----------

Garage N°2 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°3 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°4 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°5 : huit millièmes =>	8/1000es
Garage N°6 : huit millièmes =>	8/1000es
Garage N°7 : neuf millièmes =>	9/1000es

Deuxième sous-sol

Garage N°8 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°9 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°10 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°11 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°12 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°13 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°14 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°15 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°16 : sept millièmes =>	7/1000es

Ensemble mille millièmes 1000/1000es

C. Charges liées à l'administration de la chose commune comprenant notamment tous ceux résultant de l'intervention du syndic.

Ces charges se répartissent entre les divers copropriétaires proportionnellement aux quotités ci-dessous.

Ces charges se répartissent comme suit :

Sixième étage

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes =>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes =>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes =>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Cinquième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes =>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes =>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes =>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Quatrième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Troisième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Deuxième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Premier étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Rez-de-chaussée :

Appartement : vingt-sept millièmes =>	27/1000es
Chambre 1 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 2 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 3 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 4 : trois millièmes =>	3/1000es

Premier sous-sol

Garage N°1 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°2 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°3 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°4 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°5 : huit millièmes =>	8/1000es
Garage N°6 : huit millièmes =>	8/1000es
Garage N°7 : neuf millièmes =>	9/1000es

Deuxième sous-sol

Garage N°8 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°9 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°10 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°11 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°12 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°13 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°14 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°15 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°16 : sept millièmes =>	7/1000es

Ensemble mille millièmes

1000/1000es

D. Charges liées à l'éclairage des parties communes et au nettoyage des parties communes, tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaire

Ces charges se répartissent entre les divers copropriétaires proportionnellement aux quotités ci-dessous.

Sixième étage

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes =>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes =>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes =>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Cinquième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes =>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes =>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes =>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Quatrième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Troisième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Deuxième étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Premier étage :

Appartement A : trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement B : dix-sept millièmes=>	17/1000es
Appartement C : trente-quatre millièmes=>	34/1000es
Appartement D : vingt-six millièmes=>	26/1000es
Appartement E : vingt-sept millièmes =>	27/1000es

Rez-de-chaussée :

Appartement : vingt-sept millièmes =>	27/1000es
Chambre 1 : trois millièmes =>	3/1000es

Chambre 2 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 3 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 4 : trois millièmes =>	3/1000es

Premier sous-sol

Garage N°1 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°2 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°3 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°4 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°5 : huit millièmes =>	8/1000es
Garage N°6 : huit millièmes =>	8/1000es
Garage N°7 : neuf millièmes =>	9/1000es

Deuxième sous-sol

Garage N°8 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°9 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°10 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°11 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°12 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°13 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°14 : sept millièmes =>	7/1000es
Garage N°15 : six millièmes =>	6/1000es
Garage N°16 : sept millièmes =>	7/1000es

Ensemble mille millièmes

1000/1000es

E. Charges liées à l'entretien immobilier des cages d'escalier, de l'entrée commune des appartements communs des souterrains (à l'exclusion des rampes d'accès et cours de manœuvres)

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements et chambres, proportionnellement aux quotités établies ci-dessous.

Sixième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Cinquième étage:

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Quatrième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
--------------------------------------------	-----------

Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Troisième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Deuxième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Premier étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Rez-de-chaussée

Appartement: trente et un millièmes =>	31/1000es
Chambre N°1: quatre millièmes =>	4/1000es
Chambre N°2: quatre millièmes =>	4/1000es
Chambre N°3: quatre millièmes =>	4/1000es
Chambre N°4: trois millièmes =>	3/1000es

Ensemble mille millièmes : 1000/1000es

F. Charges liées au fonctionnement, l'entretien, la réparation et renouvellement de l'installation de chauffage central, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des appartements et chambres, proportionnellement aux quotités établies ci-dessous.

Sixième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Cinquième étage:

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Quatrième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Troisième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Deuxième étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Premier étage

Appartement A: quarante-trois millièmes =>	43/1000es
Appartement B: dix-huit millièmes =>	18/1000es
Appartement C: trente-huit millièmes =>	38/1000es
Appartement D: vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Appartement E: trente et un millièmes =>	31/1000es

Rez-de-chaussée

Appartement: trente et un millièmes =>	31/1000es
Chambre N°1: quatre millièmes =>	4/1000es
Chambre N°2: quatre millièmes =>	4/1000es
Chambre N°3: quatre millièmes =>	4/1000es
Chambre N°4: trois millièmes =>	3/1000es

Ensemble mille millièmes :

1000/1000es

G. Charges liées à la consommation d'eau chaude

La consommation d'eau chaude sera établie par des compteurs particuliers à chaque

appartement et chambre. Le prix unitaire sera déterminé par le syndic sur base du prix de revient.

H. Charges liées à l'entretien, réparation et renouvellement de l'installation d'eau chaude, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter

Ces charges se répartissent suivant les quotités ci-dessous.

Les six étages :

Appartement A= 6x41/1000es, soit deux cent quarante-six millièmes =	246/1000es
Appartement B= 6x17/1000es, soit cent deux millièmes =>	102/1000es
Appartement C= 6x 36/1000es, soit deux cent seize millièmes =>	216/1000es
Appartement D= 6x28/1000es, soit cent soixante-huit millièmes =>	168/1000es
Appartement E= 6x28/1000es, soit cent septante-quatre millièmes =>	174/1000es

Rez-de-chaussée :

Station-service : cinquante-trois millièmes =>	53/1000es
Appartement : vingt-neuf millièmes =>	29/1000es
Chambre 1 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 2 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 3 : trois millièmes =>	3/1000es
Chambre 4 : trois millièmes =>	3/1000es

Ensemble mille millièmes : 1000/1000es

I. Charges liées à l'entretien immobilier des cages d'ascenseur, avec les cabines en toiture, sauf la couverture de ces cabines faisant partie de la couverture générale du bâtiment; réparation et renouvellement des ascenseurs, avec leurs portes, cabines mobiles, câbles et toute leur machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier; les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location de compteurs) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs.

Ces charges se répartissent, pour chaque cage, entre les propriétaires des appartements, suivant les quotités ci-dessous.

1° Ascenseur desservant les appartements A, B et C

Sixième étage:

Appartement A: cent vingt millièmes =>	120/1000es
Appartement B quarante millièmes=>	40/1000es
Appartement C: quatre-vingts millièmes=>	80/1000es

Cinquième étage :

Appartement A: cent vingt millièmes =>	120/1000es
Appartement B quarante millièmes=>	40/1000es
Appartement C: quatre-vingts millièmes=>	80/1000es

Quatrième étage:

Appartement A: cent cinq millièmes =>	105/1000es
Appartement B : trente-cinq millièmes =>	35/1000es
Appartement C: septante millièmes =>	70/1000es

Troisième étage:

Appartement A: nonante millièmes =>	90/1000es
Appartement B: trente millièmes =>	30/1000es
Appartement C: soixante millièmes =>	60/1000es

Deuxième étage :

Appartement A: quarante-cinq millièmes =>	45/1000es
Appartement B: quinze millièmes =>	15/1000es
Appartement C: trente millièmes =>	30/1000es

Premier étage:

Appartement A: dix-neuf millièmes =>	19/1000es
Appartement B: sept millièmes =>	7/1000es
Appartement C: quatorze millièmes =>	14/1000es

Ensemble mille millièmes : 1000/1000es

2° Ascenseur desservant les appartements D et E

Sixième étage

Appartement D : cent vingt millièmes =>	120/1000es
Appartement E : cent vingt millièmes =>	120/1000es

Cinquième étage :

Appartement D : cent vingt millièmes =>	120/1000es
Appartement E : cent vingt millièmes =>	120/1000es

Quatrième étage :

Appartement D : cent millièmes =>	100/1000es
Appartement E : cent millièmes =>	100/1000es

Troisième étage :

Appartement D : septante-cinq millièmes =>	75/1000es
Appartement E : septante-cinq millièmes =>	75/1000es

Deuxième étage :

Appartement D : cinquante millièmes => 50/1000es

Appartement E : cinquante millièmes => 50/1000es

Premier étage

Appartement D : trente millièmes => 30/1000es

Appartement E : trente millièmes => 30/1000es

Rez-de-chaussée :

Appartement : dix millièmes => 10/1000es

Ensemble mille millièmes : 1000/1000es

J. Charges liées à l'entretien et réparation du pavement de l'entrée pour voitures dans la zone de non bâtisse vers le premier sous-sol, du pavement de la rampe carrossable, de la porte cochère, - à l'exception de la peinture extérieure - ainsi que du pavement de la cour de manœuvres du premier sous-sol.

Ces charges se répartissent entre les propriétaires des garages à 7 suivant les quotités déterminées ci-dessous.

Premier sous-sol.

Garage N° 1 : cent quinze millièmes => 115/1000es

Garage N° 2 : cent quinze millièmes => 115/1000es

Garage N° 3 : cent quinze millièmes => 115/1000es

Garage N° 4 : cent quarante-cinq millièmes => 145/1000es

Garage N° 5 : cent soixante-deux millièmes => 162/1000es

Garage N° 6 : cent soixante-deux millièmes => 162/1000es

Garage N° 7 : cent quatre-vingt-six millièmes => 186/1000es

Ensemble mille millièmes : 1000/1000es

K. Charges liées à l'entretien et réparation du pavement de la rampe d'accès aux garages du deuxième sous-sol, ainsi que du pavement de la cour de manœuvre du deuxième sous-sol

Ces charges se répartissent comme suit

Deuxième sous-sol.

Garage N°8 : cent deux millièmes => 102/1000es

Garage N°9 : cent deux millièmes => 102/1000es

Garage N°10 : cent deux millièmes => 102/1000es

Garage N°11 : cent dix-sept millièmes => 117/1000es

Garage N°12 : cent dix-sept millièmes => 117/1000es

Garage N°13 : cent dix-sept millièmes =>	117/1000es
Garage N°14 : cent dix-sept millièmes =>	117/1000es
Garage N°15 : cent neuf millièmes =>	109/1000es
Garage N°16 : cent dix-sept millièmes =>	117/1000es

Ensemble mille millièmes : 1000/1000es

Article 15. Chauffage

Le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale à la simple majorité des voix. De toute façon la période de chauffe est fixée du quinze septembre au quinze mai de l'année suivante. En dehors de cette période, si la température extérieure est, à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra fonctionner.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, est obligatoire pour tous les propriétaires. Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent ou non le chauffage central, sont tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage à titre de charges communes à répartir à raison des quotités établies ci-dessus.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois/quarts des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par la dite assemblée

Commentaire [TT4]: PAS DE CALORIMETRES ????? à vérifier

Article 16.- Eau

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

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

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

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

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages.

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

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces 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 augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées 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 celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 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 démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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

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 d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de 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 douze 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 syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Article 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 le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 25.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au

syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de 15 jours, encourt de plein droit et après mise en demeure, une indemnité équivalente à 15% de la somme impayée, et ce sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 12% l'an.

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mille quatorze.

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

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

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

Article 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, cession 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.

Commentaire [TT5]: A vérifier – et ajuster selon l'AG d'approbation des nouveaux statuts

Article 27.- Clause de solidarité

En cas de division du droit de copropriété 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, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

Article 28.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée et répondre aux obligations légales sur la tenue d'un plan comptable minimum normalisé, imposant la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant l'assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

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 copropriétaires

Article 29.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « BD GENERAL WAHIS 32 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1030 Bruxelles, Boulevard Général Walis, 32 Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise, étant BCE 0850.088.697.

Article 30.- Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
 - la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.
- A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

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

Article 31.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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 32.- 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 33.- Objet

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

Article 34.- 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 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 35.- Actions en justice – Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 36.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la 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 37.- 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 38.- Procurations

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations 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 dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 39.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Commentaire [TT6]: A vérifier et compléter

Article 40- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

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

b) Délais

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

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

communication.

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

Article 41.- 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^o, 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.

Article 42.- 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 43.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit 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 44.- 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 ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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 dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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 ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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 pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de

l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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 ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

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

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

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

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** et 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) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

Article 45.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

Article 46.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

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

Article 47.- Nomination

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

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

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

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

Article 48.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 49.- Publicité

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

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

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 50.- 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 51.- 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 ;
 - 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 et, notamment, par un site Internet.

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^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant 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 - 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.

Article 52.- Rémunération

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

Article 53.- Démission – Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 54.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 55.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

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

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

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

Article 56.- Types d'assurances

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 57.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 58.- 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 59.- Primes et surprimes

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

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

Article 60.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 61.- Franchises

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

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

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

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

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

Article 62.- 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 quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

Article 63.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 64.- 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 65.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Commentaire [TT7]: L'actuel ROI

Pour mémoire : ne doit pas être transcrit

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est

susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3.- Opposabilité

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

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

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc..) 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, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Commentaire [TT8]: A vérifier s'ils existent

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 5.- Terrasses

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

Il est interdit :

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

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

Article 6.- Recommandations

a) Sanitaires

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

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

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

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une 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) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

Les gros appareils ménagers hors d'usage (lave-vaisselle, lessiveuses, frigos, etc..) seront de préférence emportés par le fournisseur du nouveau matériel. A défaut, il sera fait appel par le résidant à un enlèvement spécial auprès des services communaux, à ses frais.

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

d) 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.

e) Enlèvement des neiges ou sablage des glaces du trottoir

Conformément au règlement de police, l'enlèvement des neiges ou le sablage des glaces du trottoir incombent aux occupants du rez-de-chaussée et propriétaires des garages situés au rez-de-chaussée.

f) Caves:

Chaque propriétaire d'une cave devra vérifier ou faire vérifier si l'installation électrique de celle-ci est raccordée sur son compteur privatif et au besoin y faire procéder de la sorte.

Commentaire [TT9]: A VERIFIER

Commentaire [TT10]: A VERIFIER

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

g) Toiture :

Il est strictement interdit d'utiliser la toiture pour y installer des antennes de télévision, parabole et autres, ainsi que de placer des antennes paraboliques sur les façades.

h) Clefs

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privatifs, clé de sécurité comprise, par priorité au concierge ou, à défaut, à un autre occupant de l'immeuble ou, encore, à un parent dont l'identité sera déclinée.

En cas d'absence, ils laisseront en outre dans la cuisine, de façon visible, la clé de la cave (avec le numéro de cave) et éventuellement du garage (avec le numéro du garage). De même, si la voiture n'est pas utilisée en déplacement, il en sera laissé les clés au même endroit, afin que l'on puisse facilement l'évacuer en cas de force majeure.

Lorsque les appartements sont inoccupés, il est de même conseillé aux propriétaires de laisser la clé de la cave et du garage à un autre occupant de l'immeuble ou, encore, à un parent dont l'identité sera déclinée.

i) Tuyaux à gaz

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

j) Cheminées privatives

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

k) Concierge

Le/la concierge est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. Le syndic procédera à la signature du contrat et au paiement du salaire. En cas de faute grave constatée, le syndic aura pouvoir de mettre fin au contrat conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le service de la conciergerie comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Elle devra notamment maintenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, et notamment les jardinets et les rampes d'accès aux garages, la cour, vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique et les rentrer, recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants, fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande après cette heure, laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer, veiller au bon fonctionnement du chauffage et les ascenseurs, en général faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

La/le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

La/le concierge sera logé(e), éclairé(e) et chauffé(e) dans les locaux prévus à cet effet. L'eau lui sera fournie à frais communs. Seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge.

Le syndic sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

l) Ascenseur

Il est interdit de faire usage de l'ascenseur pour les emménagements et déménagements sauf autorisation spéciale du syndic et moyennant une redevance à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Il est également défendu de monter ou descendre par l'ascenseur des objets qui

Commentaire [TT11]: A VERIFIER
SI CONCIERGE – si oui il faudrait
mieux définir la tâche.

**pourraient en abimer ou griffer les parois ; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés de personnes plus âgées.
L'usage de l'ascenseur est autorisé pour les fauteuils roulants servant à des personnes handicapées.**