



ETUDE

DE MAITRE MAURICE HENDPICK

NOTAIRE A SCHAEERBEEK.

LES STATUTS DE « LA RESIDENCE LAUSANNE »

Sis à Schaerbeek, boulevard Léopold III, 41- 43, 1030, Bruxelles

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE « LA RESIDENCE LAUSANNE»

ACTE DE BASE
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

L'an mil neuf cent soixante et un

Le quinze septembre

Devant nous, « Maurice Hendpick », notaire à Schaerbeek.

A Comparu

La société de personnes à responsabilité limitée « ENTREPRISES AMELINCKX », établie à Anvers, rue Dambrugge numéro 306, constituée sous la raison sociale « ENTREPRISES GENERALES FRANCOIS AMELINCKX », en vertu d'un acte passé devant le notaire Van Migen, à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt neuf mai suivant, sous le numéro 8848, et dont l'ancienne raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle, suivant acte reçu par le notaire Van Vinckel, à Anvers, le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante huit, publié aux annexes du Moniteur Belge de douze avril suivant, sous le numéro 7117.

Ici représentée par Monsieur Louis Tassoul, architecte, demeurant à Anderlecht, boulevard Félix Paulsen, numéro 56, en vertu d'une procuration lui conférée par Monsieur François Amelinckx, administrateur de sociétés, demeurent à Anvers, rue Dambrugge, 308, agissant en sa qualité d'unique gérant de la dite société de personnes à responsabilité limitée « ENTREPRISES AMELINCKX », suivant acte reçu par le notaire Francis Louveaux, à Bruxelles, le vingt cinq janvier mil neuf cent soixante et un, dont une expédition demeurera ci annexée.

Laquelle comparante, représentée comme il est dit, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:

I) Qu'elle est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK :

Une parcelle de terrain sise à front du boulevard Léopold III, à l'angle de la future rue de Genève, d'une superficie de quarante huit ares cinquante huit centiares, cadastrée ou ayant été cadastrée 4ième division, partie des numéros 97/b et 98/o/2, tenant ou ayant tenu du devant au boulevard Léopold III, de gauche à la parcelle à céder à la commune de Schaerbeek, dont question ci-après, limitée par le sentier numéro 55 formant la limite des communes de Schaerbeek et d'Evere, du fond à Monsieur Fr. Hichaux et à C. Zeimes-Hichaux, de droite à la **« Société Coopérative De Locataires Et De Construction D'habitations Et Logements Familiaux »**, à Schaerbeek.

Tel et ainsi que ce terrain se trouve figuré en teinte rose au plan annexé à l'acte de vente passé devant le notaire Hendrick, à Schaerbeek, soussigné, le dix mars mil neuf cent soixante et un, dont soixante et un, dont question ci-après, étant observé que le terrain figurant au dit plan a une superficie totale de cinquante sept ares trente cinq centiares, mais, qu'aux termes du dit acte, une superficie de huit ares septante sept centiares, doit être cédée par la société de personnes à responsabilité limitée **« ENTREPRISES AMELINCKX »** pré-qualifiée, à l'Administration Communale de Schaerbeek, pour former une partie de la future assiette de ladite rue de Genève.

Ce terrain appartient à la société comparante pour l'avoir acquis à concurrence des superficies indiquées ci-dessus, de la **« Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations et Logements Familiaux »**, ayant son siège à l'Hôtel Communal de Schaerbeek, aux termes d'un acte passé devant le notaire Hendrick soussigné, le dix mars mil neuf cent soixante et un, transcrit au 3ème bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt trois mars suivant, volume 5329, numéro 6.

La **« Société Coopérative de Locataires et de Construction d'Habitations en Logements Familiaux »** était propriétaire de ce terrain pour l'avoir acquis, sous une plus grande

contenance, de la **« Société Intercommunale des Voies d'Accès à l'Aérodrome de Bruxelles »**, en abrégé **« SIVA »**, société coopérative, ayant son siège à Bruxelles, rue de la Loi, 14, aux termes d'un acte administratif passé le onze janvier mil neuf cent cinquante six, devant Robert Vande Velde, chef de bureau à l'Administration Centrale de l'Enregistrement et des Domaines, ayant agi en exécution des articles 9, littera B, et 25 des statuts de ladite société **« SIVA »**, lesquels ont été approuvés par l'article cinq de la loi du trente juillet mil neuf cent trente deux, publié au Moniteur Belge des quinze/seize et dix sept août mil neuf cent trente deux, ledit acte transcrit au 3^{ème} bureau des hypothèques à Bruxelles le sept février mil neuf cent cinquante six, volume 4633, numéro 4.

2) Que sur le bien précédent, la société comparante a entrepris la construction d'un immeuble à appartements, comportant sous sol, rez-de-chaussée, bel étage et onze étages, le tout ci-après décrit.

Qu'elle a l'intention, de vendre séparément le gros œuvre des appartements, garages et autres parties privatives à construire ou en cours de construction, qui composeront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans les autres parties communes de l'immeuble.

3) Qu'en vue de ces ventes, et désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante a décidé de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble par appartements, garages et autres locaux privatifs.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, créée dès ce moment les appartements, garages et autres locaux privatifs dont la description détaillée ci-après, en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, garages et locaux privatifs comporte :

- a) une partie en propriété privative et exclusive.
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

La création de ces appartements, garages et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds. Les parties communes sont divisées en quatre mille/quatre millièmes (4 000/4 000-mes)

Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements, garages et locaux privatifs sont décrits dans cet acte et figurent et sont mentionnés aux plans et autres documents annexés au présent acte, lequel acte avec ses annexes détermine les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que la répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

A cette fin, la société comparante déclare établir par les présentes l'acte de base de l'opération qui en forme le foyer juridique, lequel acte de base comprend :

- a) la description détaillée de l'immeuble ;
- b) le cahier général des charges relatif à construction de l'immeuble ;
- c) des dispositions diverses ;
- d) en annexe, et à titre indicatif, les plans de l'immeuble, les plans de situation, des sous sols, du rez-de-chaussée, du bel étage et des étages reliés en une annexe (troisième annexe).

De façon générale, l'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

TITRE I : ACTE DE BASE

DIVISION PREMIERE : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

I- Partie communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit quarante huit ares cinquante huit centiares, les locaux pour compteurs cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux du chauffage et du vide poubelle, les escaliers, l'entrée des garages, les cours ouverte et couverte, les deux entrées générales, les jardinets, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs ; toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de copropriété et en général, tous locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

En tout état de cause, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze (formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil) et l'usage.

II- Parties privatives :

a) Sous-sol :

- 1) Quarante trois garages avec accès sur cour, soit trente deux garages « box » désignés G.B.1 à G.B.32 et onze garages, dits garage **« Peinture »**, désignés G.P.22 à G.P.22 ;
- 2) Cinq chambres de réserve, désignées R.1 à R.5 ;
- 3) Quatorze grandes caves désignées C.1 à C.14 et cent cinq petites caves désignées c.1 à c.105.

La totalité de ces caves, sans quotités dans les parties communes.

Ces caves et réserves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera composé. Les aliénations de ces caves et réserves ne seront permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

La société comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves.

b) Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée comprend seize appartements :

- Les appartements R.A et R.N comprenant chacun : hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet, une chambre à coucher ;
- Les appartements R.B, R.C, R.K et R.M comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, chambre de bain, deux chambres à coucher ;
- Les appartements « studio » S.1, S.2, S.3 et S.4, comprenant chacun : hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet ;
- Les appartements R.G et R.H, comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, chambre de bain, deux chambres à coucher ;
- Les appartements R.D et R.L, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet, deux chambres à coucher ;
- Les appartements « studio » S.5 et S.6, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet.

c) Le bel étage et les onze étages :

- Le bel étage, le premier, le deuxième, le troisième, le quatrième, le cinquième, le sixième, le septième, le huitième, le neuvième et le dixième étage sont tous, en principe, identiques. Ils comprennent chacun quatorze appartements, désignés par étage (de gauche à droite).

Bel étage : B.E.A, B.E.B, B.E.C, B.E.D, B.E.E, B.E.F, B.E.G, B.E.H, B.E.I, B.E.J, B.E.K, B.E.L, B.E.M, B.E.N.

Premier étage : A.1, B.1, C.1, D.1, E.1, F.1, G.1, H.1, I.1, J.1, K.1, L.1, M.1, et N.1 ;

Deuxième étage : A.2, B.2, C.2, D.2, E.2, F.2, G.2, H.2, I.2, J.2, K.2, L.2, M.2, et N.2 ;

Troisième étage : A.3, B.3, C.3, D.3, E.3, F.3, G.3, H.3, I.3, J.3, K.3, L.3, M.3, et N.3 ;

Quatrième étage : A.4, B.4, C.4, D.4, E.4, F.4, G.4, H.4, I.4, J.4, K.4, L.4, M.4, et N.4 ;

Cinquième étage : A.5, B.5, C.5, D.5, E.5, F.5, G.5, H.5, I.5, J.5, K.5, L.5, M.5, et N.5 ;

Sixième étage : A.6, B.6, C.6, D.6, E.6, F.6, G.6, H.6, I.6, J.6, K.6, L.6, M.6, et N.6 ;

Septième étage : A.7, B.7, C.7, D.7, E.7, F.7, G.7, H.7, I.7, J.7, K.7, L.7, M.7, et N.7 ;

Huitième étage : A.8, B.8, C.8, D.8, E.8, F.8, G.8, H.8, I.8, J.8, K.8, L.8, M.8, et N.8 ;

Neuvième étage : A.9, B.9, C.9, D.9, E.9, F.9, G.9, H.9, I.9, J.9, K.9, L.9, M.9, et N.9 ;

Dixième étage : A.10, B.10, C.10, D.10, E.10, F.10, G.10, H.10, I.10, J.10, K.10, L.10, M.10, et N.10.

Au onzième étage, il y a huit appartements désignés D.11, E.11, F.11, G.11, H.11, I.11, J.11 et L.11.

Les appartements du bel étage et des onze étages comprennent chacun : hall, living, cuisine, water-closet, chambre de bain, deux chambres à coucher et terrasse, à l'exception des appartements B.E.A, A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, qui comprennent chacun:

- Hall, living, cuisine, chambre de bain avec water-closet, une chambre à coucher et terrasse.

DIVISION DEUXIEME :

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble.

Les appartements, garages et autres parties privatives, appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires. Les parties privatives comprennent en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante dans les parties communes divisées **en quatre mille/quatre millièmes.**

- | | |
|---|-------------------------|
| 1) Les cinq chambres de réserve, chacune un/quatre millième, soit ensemble cinq/quatre millièmes | <u>5/4 000</u> |
| 2) Les onze garages « peinture », chacun un/quatre millième, soit ensemble onze/quatre millièmes | <u>11/4 000</u> |
| 3) Les trente deux garages « box », chacun un/quatre millième, soit ensemble trente deux/quatre millièmes | <u>32/4 000</u> |
| 4) Les deux appartements « studio » S.1 et S.4, chacun six sept/quatre millièmes soit ensemble trente quatre/quatre millièmes | <u>34/4 000</u> |
| 5) Les quatre appartements « studio » S.2, S.3, S.5 et S.6, chacun quatorze et demi/quatre millièmes, soit ensemble cinquante huit/quatre millièmes | <u>58/4 000</u> |
| 6) Les deux appartements R.A et R.N, chacun dix neuf/quatre millièmes, soit ensemble trente huit/quatre millièmes | <u>38/4 000</u> |
| 7) Les six appartements R.B, R.C, R.G, R.H, R.K et R.M, chacun vingt trois/quatre millièmes, soit ensemble cent trente huit/quatre millièmes | <u>138/4 000</u> |
| 8) Les deux appartements R.D et R.L, chacun vingt trois/quatre millièmes, soit ensemble quarante six/quatre milliémes | <u>46/4 000</u> |
| 9) Les vingt deux appartements B.E.A | <u>362/4.000</u> |

ACP LAUSANNE

Report: **362/4 000**

A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, chacun dix neuf/quatre millièmes, soit ensemble quatre cent dix huit/quatre millièmes **418/4 000**

10) Les cent quarante autres appartements, chacun vingt trois/quatre millièmes, soit ensemble trois mille deux cent vingt/quatre millièmes **3 220 /4 000**

SOIT AU TOTAL: QUATRE MILLE/QUATRE MILLIEMES **4 000/4 000**

Remarque générale :

La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements un gré des amateurs.

La répartition de chaque niveau ou étage, est également susceptible de modifications, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace. Egalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin, et les modifications aux charges et répartition des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

DIVISION TROISIEME : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE :

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi les clauses et conditions du règlement général de copropriété ou statut immobilier, clauses et conditions auxquelles tous propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants et autres ayants droit, seront tenus personnellement de se conformer. Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé se trouve subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du statut immobilier et des décisions des assemblées générales prises régulièrement.

Tous les propriétaires devront avertir leurs cessionnaires à tous titres de ce fait et, en outre, ils subrogeront de manière expresse leurs successeurs à tous titres dans ces droits et obligations.

Un exemplaire du règlement général de copropriété a été approuvé et signé « ne varietur » par la comparante et le notaire soussigné.

Il est à rappeler que l'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

En outre, par dérogation aux clauses dudit règlement général de copropriété, il est stipulé :

1° CONDITIONS ET CHARGES :

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, visibles et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques, aux trottoirs, éclairage public, voirie, trottoirs provisoires, nouveaux pavages et asphaltages et/ou pavages de la rue ou du boulevard, nouveaux égouts, etc., et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation, de bâtir l'édifice.

Si les **ENTREPRISES AMELINCKX** ont été amenées à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent dès à présent, à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leurs quotités respectives.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit.

Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les **ENTREPRISES AMELINCKX** pourraient avoir un intérêt quelconque, entre autres les articles 31, 37 et 49, ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

2° CAHIER DES CHARGES :

Le cahier des charges dont question ci-dessus et notamment le chapitre deux, deuxième alinéa, est complété par la clause suivante: « La hausse obligatoire d'après accord collectif s'entend pour l'augmentation totale, charges, frais et bénéfices compris, d'après les barèmes officiels de la Fédération de la Construction et cela depuis la date de la signature de l'option d'acquisition. Pour fixer le montant de cette augmentation, il est stipulé que les salaires interviennent pour quarante cinq pour cent dans le prix de la construction, tel que ce prix a été fixé dans les conventions d'achat, abstraction faite uniquement de la valeur des quotités du terrain ».

3° TAXE DE BATISSE :

La taxe communale de bâtisse, appelée également taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune, due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

Si les « **ENTREPRISES AMELINCKX** » avaient déjà effectué le paiement de cette taxe, on tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part, fixée comme exposé ci-dessus, aux « **ENTREPRISES AMELINCKX** », à première demande.

4° APPARTEMENTS :

Aux étages, un bureau privé de premier standing est admis, soit à l'usage d'une profession libérale, d'un commerce ou d'une société commerciale, occupant maximum deux employés, mais sans que l'exercice de cette profession n'entraîne la réception de clientèle. Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

5° LES LOCAUX DE REZ-DE-CHAUSSEE :

Le rez-de-chaussée est destiné à être affecté à des professions libérales, (comme notaires, avocats, médecins, cabinet esthétique médicale, architectes) des bureaux et de magasins de luxe, le tout d'un standing en harmonie avec la classe de l'immeuble et du quartier.

6° PUBLICITE :

a) La publicité pour le rez-de-chaussée n'est permise que sous forme d'enseignes lumineuses ou autres, placées à l'intérieur des fenêtres. Cette publicité sera toutefois discrète et de bon goût de façon à cadrer avec le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier où il se trouve.

b) Aucune publicité n'est admise à la façade de l'immeuble.

7° PLAQUES EN CUIVRE :

En dérogation de l'article 11, paragraphe i) du règlement de copropriété ici annexé, les exploitants du rez-de-chaussée sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de maximum 20 sur 30 centimètres.

8° RESERVE DE MITOYENNETE :

La société comparante «**ENTREPRISES AMELINCKX**» se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite société «**ENTREPRISES AMELINCKX**» de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, ladite société «**ENTREPRISES AMELINCKX**» a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour ladite société l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis sous peine de dommages-intérêts.

9° GESTION :

Par dérogation à l'article 27 du cahier général des charges - règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par les « **ENTREPRISES AMELINCKX** » ou par une société en personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble ; toutefois, les « **ENTREPRISES AMELINCKX** » seules auront la faculté de renoncer à cette gestion à tous moments, sans préavis ni indemnités quelconques.

Cette administration comprend entre autres toutes les attributions qui, en vertu du règlement de copropriété, ressortent des fonctions du syndic.

Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux « **ENTREPRISES AMELINCKX** » et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

L'assemblée générale aura à désigner un ou deux contrôleurs chargés de la vérification des pièces justificatives, état financier, etc., ayant trait à la gestion de l'immeuble.

10° CHAMBRES DE RESERVE ET CAVES :

Aussi longtemps que les chambres de réserve et les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des « **ENTREPRISES AMELINCKX** » et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les chambres de réserve et les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

11° FOYERS OUVERTS :

Dans les locaux faisant partie de l'immeuble, les foyers ouverts ne pourront servir que de décoration ; il est interdit de les employer comme faux ouverts et d'y brûler quelque combustible que ce soit ; seuls y pourront être employés des appareils de chauffage d'appoint au gaz ou à l'électricité.

12° CANALISATIONS :

Les tuyaux d'écoulements, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, etc., pourront traverser les caves, réserves et garages en longeant les parois des plafonds. Les usagers ou propriétaires de celles ci n'ont de ce fait aucun droit à une indemnisation et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

13° ASSURANCES :

Les «**ENTREPRISES AMELINCKX**» couvrent les assurances incendie et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble, à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices pour la période prévue dans les contrats.

14° SUPPLEMENT POUR CHAUFFAGE :

En exécution de l'alinéa 6 du chapitre cinq du cahier général des charges, le montant de la dépense supplémentaire pour l'installation destinée à consommer du fuel lourd est arrêté forfaitairement à deux cent cinquante mille francs, qui devra être supporté par chacun des propriétaires au prorata de leurs quotités respectives.

15° La société de personnes à responsabilité limitée «**ENTREPRISES AMELINCKX**» se réserve le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des appartements ou autres locaux privatifs, indiqués aux plans et à la description ci-avant et ce, soit avant la vente, de son propre chef, soit après, à la demande des acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs ou moyennant leur accord.

De la même manière, une partie d'un local privatif d'un même étage pourra être ajoutée à un autre en y rattachant un nombre proportionnel de quotités dans les parties communes, tel qu'il est fixé ci-avant.

16° ASCENSEURS :

Les ascenseurs desservant les appartements A, B, C, D, E et M, N, K, L, J, fonctionneront comme suit :

Chaque ascenseur de gauche desservira les étages impairs et chaque ascenseur de droite desservira les étages pairs.

Aucun ascenseur ne desservira les caves.

17° JARDIN :

L'aménagement et l'entretien de la zone de recul et des jardins autour de la construction seront établis aux soins et frais des copropriétaires, au prorata de leurs quotités respectives; toutefois, les murets à front des alignements sont à charge des «**ENTREPRISES AMELINCKX**».

18° BAIL EMPHYTEOTIQUE :

Dans le cas où la régie d'électricité imposerait une cabine de transformation, haute tension, dans l'immeuble objet de cet acte, la société comparante, agissant pour son compte et se portant fort comme mandataire irrévocable des futurs propriétaires de l'immeuble est autorisée :

- a) à négocier dès à présent avec la régie de l'électricité l'utilisation de l'emplacement nécessaire à cette fin.
- b) à signer le bail emphytéotique concernant l'emplacement et l'occupation de ce local par la régie d'électricité.

Par la signature d'un acte d'acquisition d'une partie privative de l'immeuble, les futurs propriétaires seront censés avoir donné à la société comparante le mandat dont question ci-dessus.

19° APPAREIL ANTI-CALCAIRE :

Les frais de la fourniture et de la pose d'un décalcarisateur de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Cet appareil sera placé par les «**ENTREPRISES AMELINCKX**». Les acquéreurs rembourseront ces frais aux «**ENTREPRISES AMELINCKX**» à la première demande.

20° VENTE GARAGES :

Les garages peuvent être cédés par les «**ENTREPRISES AMELINCKX**» ou par leurs acquéreurs à des personnes physiques : ou morales qui ne sont pas copropriétaires de l'immeuble.

21° VIDE-POUBELLE ET PRISE D'ANTENNE TELEVISION :

Tous les appartements comprennent un vide-poubelle et une prise d'antenne de télévision, à l'exception des appartements S.5 et S.6 au rez-de-chaussée, qui devront utiliser un vide-poubelle commun situé dans le dégagement de l'entrée et ne comprennent pas de prise d'antenne de télévision.

22° Pour répondre aux exigences du service des pompiers de la commune de Schaerbeek, toutes les terrasses seront communicantes au moyen d'un portillon de cinquante centimètres de largeur.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu au siège social de la société comparante.

DONT ACTE.

Passé à Schaerbeek.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé ainsi que nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré six rôles, quatre renvois à Schaerbeek A.C et Successions I, le dix huit septembre 1900 soixante et un, volume 23, folio 56, case 20.

Reçu: cent francs.

Le receveur: (signé) Collin.

MARC VAN BENEDEN

NOTAIRE

SOCIETE CIVILE SOUS FORME DE SPRL

R.S.C. BRUXELLES 2113

MODIFICATION ACTE DE BASE

Association des copropriétaires de la Résidence « Lausanne »

Un immeuble d'appartements dénommé « Résidence Lausanne »,

sis à Schaerbeek, Boulevard Léopold III, 41- 43

Acte du 5 avril 2000 - répertoire n° 9768

Rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

Téléphone : 02/736.01.05 - Télifax : 02/732.12.65

Numéro répertoire : 9768

Marc Van Beneden

Notaire

Société civile sous forme de SPRL

R.S.C. Bruxelles 2113

Rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

A.9012 nd

MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE « RESIDENCE LAUSANNE »

L'an deux mille

Le cinq avril

Par devant nous, maître **Marc Van Beneden**, notaire à Bruxelles, notaire détenteur de la minute des présentes.

ONT COMPARU :

1- Monsieur Wilfried Remi Gees, né à Kerksken le onze octobre mil neuf cent cinquante, domicilié à Bruxelles, Hoekstraat, 2, agissant en sa qualité d'administrateur délégué de la société anonyme **« CATEL »** dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Angle, 2, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 445092 ;

2- Madame Christiane Julie Marie d'Udekem d'Acoz, née à Uccle le vingt-huit octobre mil neuf cent trente quatre, domiciliée à Schaerbeek (1030 Bruxelles), boulevard Léopold III, 41 ; agissant respectivement en leur qualité de syndic de l'immeuble ci-après décrit et de présidente du conseil de copropriété de l'association des copropriétaires :

DESCRIPTION DU BIEN : COMMUNE DE SCHAEERBEEK :

Un immeuble d'appartements dénommé « **Résidence Lausanne** » sis boulevard Léopold III, 41-43 sur et avec terrain cadastré ou l'ayant été section B numéro 98 v 2 pour une superficie de soixante trois ares quarante-huit centiares.

Tel que ce bien a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes de l'acte de base dressé par le notaire Maurice Hendrick à Schaerbeek le quinze septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-six du même mois, volume 5385 numéro 11.

Lesquels comparants ont requis le notaire soussigné d'acter, aux fins de transcription, qu'aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires de cet immeuble tenue le vingt-trois février mil neuf cent nonante-neuf, il a été décidé d'adopter le texte ci-annexé comme nouveau texte des statuts et de règlement de copropriété.

Les comparants nous ont remis le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la « **Résidence Lausanne** » ainsi que le texte définitivement adopté afin que ces deux documents restent annexés aux présentes pour être enregistrés et transcrits en même temps qu'elles et en faire partie intégrante.

L'assemblée générale avait également décidé une modification des quotités relative aux appartements I1, I 11, H1 et H 11 mais cette modification n'a pu être menée à terme et fera donc éventuellement l'objet d'un acte ultérieur.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, date que dessus.

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

(Suivent les signatures)

Enregistré un rôle sans renvoi à Schaerbeek 2, le onze avril 2000 volume 12 folio 71 case 06.
Reçu mille francs belges (1.000).

L'inspecteur p.pal.ai (signé) Van De Velde Fr.

ACTE DE BASE : RESIDENCE LE LAUSANNE :

DIVISION PREMIERE : DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

I- Parties communes de l'immeuble :

La superficie totale du terrain, soit quarante-huit ares cinquante-huit centiares, les locaux pour compteurs, cabine de transformation, la conciergerie, les dégagements, les locaux du chauffage et du vide-poubelle, les escaliers, l'entrée des garages, les cours ouverte et couverte, les deux entrées générales, les jardinets, les paliers, les escaliers, les cages d'ascenseurs et les ascenseurs ; toutes les parties indiquées comme communes dans le règlement général de copropriété et en général, tous locaux, parties et éléments d'usage commun ou d'utilité commune des propriétaires.

II- Parties privatives :

a) Sous-sol :

- 1) Quarante-trois garages avec accès sur cour, soit trente-deux garages « box » désignés G.B. 1 à G.B. 32 et onze garages, dits garage « peinture », désignés G.P. 22 à G.P. 32.
- 2) Cinq chambres de réserve, désignées R. 1 à R. 5.
- 3) Quatorze grandes caves désignées C.1 à C.14 et cent cinq petites caves désignées c.1 à c.105.

La totalité de ces caves, sans quotités dans les parties communes.

Ces caves et réserves sont destinées à dépendre de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera composé. Les aliénations de ces caves et réserves ne seront permises qu'entre copropriétaires de l'immeuble.

(On omet).

b) Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée comprend seize appartements :

- Les appartements R.A. et R.N. comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, une chambre à coucher.
- Les appartements R.B, R.C, R.K et R.M comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements « studio » S.1, S.2, S.3 et S.4, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet.
- Les appartements R.G et R.II, comprenant chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher.
- Les appartements R.D et R.L, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, deux chambres à coucher.
- Les appartements « studio » S.5 et S.6, situés à l'arrière de l'immeuble, comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet.

c) **Le bel étage et les onze étages :**

Le bel étage, le premier, le deuxième, le troisième, le quatrième, le cinquième, le sixième, le septième, le huitième, le neuvième et le dixième étage sont tous, en principe, identiques. Ils comprennent chacun quatorze appartements, désignés par étage (de gauche à droite) :

Bel étage : B.E.A, B.E.B, B.E.C, B.E.D, B.E.E, B.E.F, B.E.G, B.E.H, B.E.I, B.E.J, B.E.K, B.E.L, B.E.M et B.E.N.

Premier étage : A.1, B.1, C.1, D.1, E.1, F.1, G.1, H.1, I.1, J.1, K.1, L.1, M.1 et N.1.

Deuxième étage : A.2, B.2, C.2, D.2, E.2, F.2, G.2, H.2, I.2, J.2, K.2, L.2, M.2 et N.2.

Troisième étage : A.3, B.3, C.3, D.3, E.3, F.3, G.3, H.3, I.3, J.3, K.3, L.3, M.3 et N.3.

Quatrième étage : A.4, B.4, C.4, D.4, E.4, F.4, G.4, H.4, I.4, J.4, K.4, L.4, M.4 et N.4.

Cinquième étage : A.5, B.5, C.5, D.5, E.5, F.5, G.5, H.5, I.5, J.5, K.5, L.5, M.5 et N.5.

Sixième étage : A.6, B.6, C.6, D.6, E.6, F.6, G.6, H.6, I.6, J.6, K.6, L.6, M.6 et N.6.

Septième étage : A.7, B.7, C.7, D.7, E.7, F.7, G.7, H.7, I.7, J.7, K.7, L.7, M.7 et N.7.

Huitième étage : A.8, B.8, C.8, D.8, E.8, F.8, G.8, H.8, I.8, J.8, K.8, L.8, M.8 et N.8.

Neuvième étage : A.9, B.9, C.9, D.9, E.9, F.9, G.9, H.9, I.9, J.9, K.9, L.9, M.9 et N.9.

Dixième étage : A.10, B.10, C.10, D.10, E.10, F.10, G.10, H.10, I.10, J.10, K.10, L.10, M.10 et N.10.

Au onzième étage, il y a huit appartements désignés D.11, E.11, F.11, G.11, H.11, I.11, J.11 et L.11.

Les appartements du bel étage et des onze étages comprennent chacun : hall, living, cuisine, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher et terrasse, à l'exception des appartements B.E.A, A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9, et N.10, qui comprennent chacun : hall, living, cuisine, salle de bain avec water-closet, une chambre à coucher et terrasse.

DIVISION DEUXIEME :

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble.

Les appartements, garages et autres parties privatives, appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs, qui en même temps seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires. Les parties privatives comprennent en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante dans les parties communes divisées en quatre-mille/quatre millièmes.

- | | |
|--|------------------------|
| 1) Les cinq chambres de réserve, chacune un/quatre millièmes, soit ensemble cinq/quatre millièmes ; | <u>5/4.000</u> |
| 2) Les onze garages « peinture », chacun un/quatre millièmes, soit ensemble onze/quatre millièmes ; | <u>11/4.000</u> |
| 3) Les trente-deux garages « box », chacun un/quatre millièmes, soit ensemble trente-deux/quatre millièmes ; | <u>32/4.000</u> |
| 4) Les deux appartements « studio » S.1 et S.4, chacun dix-sept/quatre millièmes, soit ensemble trente-quatre/quatre millièmes ; | <u>34/4.000</u> |

ACP LAUSANNE

- 5) Les quatre appartements « studio » S.2, S.3, S.5 et S.6, chacun quatorze et demi/quatre millièmes, soit ensemble cinquante-huit/quatre millièmes ; **58/4.000**
- 6) Les deux appartements R.A et R.N, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble trente-huit/quatre millièmes ; **38/4.000**
- 7) Les six appartements R.B, R.C, R.G, R.H, R.K et R.N, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble cent trente-huit/quatre millièmes ; **138/4.000**
- 8) Les deux appartements R.D et R.L, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble quarante-six/quatre millièmes ; **46/4.000**
- 9) Les vingt-deux appartements B.E.A, A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 et B.E.N, N.1, N.2, N.3, N.4, N.5, N.6, N.7, N.8, N.9 et N.10, chacun dix-neuf/quatre millièmes, soit ensemble quatre cent dix-huit/ quatre millièmes ; **418/4.000**
- 10) Les cent quarante autres appartements, chacun vingt-trois/quatre millièmes, soit ensemble trois mille deux cent vingt/quatre millièmes ; **3.220 /4.000**
- SOIT AU TOTAL : QUATRE MILLE/QUATRE MILLIEMES** **4.000/4.000**

Remarque générale :

La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements au gré des amateurs.

La répartition de chaque niveau ou étage, est également susceptible de modifications, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente de l'espace.

Légalement, une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin, et les modifications aux charges et répartition des quotités indivises seront décrites dans les actes de vente.

DIVISION TROISIEME : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE :

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi les

clauses et conditions du règlement de copropriété ou statut immobilier, clauses et conditions auxquelles tous propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants et autres ayants droit, seront tenus personnellement de se conformer. Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé se trouve subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du statut immobilier et des décisions des assemblées générales prises régulièrement.

Tous les propriétaires devront avertir leurs cessionnaires à tous titres de ce fait et, en outre, ils subrogeront de manière expresse leurs successeurs à tous titres dans ces droits et obligations.

Un exemplaire du règlement de copropriété a été approuvé et signé « ne varietur » par la comparante et le notaire soussigné, lequel exemplaire restera ci-annexé.

Il est à rappeler que l'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

En outre, par dérogation aux clauses dudit règlement général de copropriété, il est stipulé :

1° CONDITIONS ET CHARGES :

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, visibles et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques, aux trottoirs, éclairage public, voirie, trottoirs provisoires, nouveaux pavages et asphaltages et/ou pavages de la rue ou du boulevard, nouveaux égouts, etc., et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation, de bâtir l'édifice.

(On omet)

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit.

(On omet)

2° CAHIER DES CHARGES :

(On omet)

3° TAXE DE BATISSE :

(On omet)

4° APPARTEMENTS :

Aux étages, un bureau privé de premier standing est admis, soit à l'usage d'une profession libérale, d'un commerce ou d'une société commerciale, occupant maximum deux employés, mais sans que l'exercice de cette profession n'entraîne la réception de clientèle. Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

5° LES LOCAUX DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Le rez-de-chaussée est destiné à être affecté à des professions libérales, (comme notaires, avocats, médecins, cabinet esthétique médicale, architectes) des bureaux et de magasins de luxe, le tout d'un standing en harmonie avec la classe de l'immeuble et du quartier.

6° PUBLICITE :

a) La publicité pour le rez-de-chaussée n'est permise que sous forme d'enseignes lumineuses ou autres, placées à l'intérieur des fenêtres. Cette publicité sera toutefois discrète et de bon goût de façon à cadrer avec le caractère résidentiel de l'immeuble et du quartier où il se trouve.

b) Aucune publicité n'est admise à la façade de l'immeuble.

7° PLAQUE EN CUIVRE :

En dérogation de l'article 11, paragraphe I) du règlement de copropriété ici annexé, les exploitants du rez-de-chaussée sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de maximum vingt sur trente centimètres.

8° RESERVE DE MITOYENNETE :

(On omet)

9° GESTION :

(On omet)

10° CHAMBRES DE RESERVE ET CAVES :

(On omet)

11° FOYERS OUVERTS :

Dans les locaux faisant partie de l'immeuble, les foyers ouverts ne pourront servir que de décoration ; il est interdit de les employer comme feux ouverts et d'y brûler quelque combustible que ce soit ; seuls y pourront être employés des appareils de chauffage d'appoint au gaz ou à l'électricité.

12° CANALISATIONS :

Les tuyaux d'écoulements, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, etc., pourront traverser les caves, réserves et garages en longeant les parois des plafonds. Les usagers ou propriétaires de celles ci n'ont de ce fait aucun droit à une indemnisation et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

13° ASSURANCES :

(On omet)

14° SUPPLEMENT DE CHAUFFAGE :

(On omet)

15° LA SOCIETE :

(On omet)

16° ASCENSEURS :

Les ascenseurs desservant les appartements A, B, C, D, E, M, N, K, L, J, fonctionneront comme suit :

Chaque ascenseur de gauche desservira les étages impairs et chaque ascenseur de droite desservira les étages pairs.

Aucun ascenseur ne desservira les caves.

17° JARDIN :

L'aménagement et l'entretien de la zone de recul et des jardins autour de la construction seront établis aux soins et frais des copropriétaires, au prorata de leurs quotités respectives ; toutefois, les murets à front des alignements sont à charge des « **ENTREPRISES AMELINCKX** ».

18° BAIL EMPHYTEOTIQUE :

(On omet)

19° APPAREIL ANTICALCAIRE :

Les frais de la fourniture et de la pose d'un décalcarisateur de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Cet appareil sera placé par les « **ENTREPRISES AMELINCKX** ». Les acquéreurs rembourseront ces frais aux « **ENTREPRISES AMELINCKX** » à la première demande.

20° Vente garages :

Les garages peuvent être cédés par les « **ENTREPRISES AMELINCKX** » ou par leurs acquéreurs à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires de l'immeuble.

21° VIDE-POUBELLE ET PRISE D'ANTENNE TELEVISION :

Tous les appartements comprennent un vide-poubelle et une prise d'antenne de télévision, à l'exception des appartements S.5 et S.6 au rez-de-chaussée, qui devront utiliser un vide-

poubelle commun situé dans le dégagement de l'entrée et ne comprennent pas de prise d'antenne de télévision.

22° - Pour répondre aux exigences du service des pompiers de la commune de Schaerbeek, toutes les terrasses seront communicantes au moyen d'un portillon de cinquante centimètres de largeur.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE :

Article préliminaire : Les statuts de l'immeuble :

Par application de la faculté prévue par l'article 577 577-2 et suivant du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Article 1 : Le règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier de l'immeuble.

Le règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des 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, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renoncement 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Article 2 : Les droits et obligations de chacun des copropriétaires :

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement. Les modifications éventuelles, de cette nature, ne pourront être libellés que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcris au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires ;
- b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien ; droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE II : PROPRIETE IMMOBILIERE - DROITS DE PROPRIETE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 3 : Généralités :

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Ce bien est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Article 5 : Parties privatives et parties communes - Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

- Parties privatives et parties communes :**

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

- Situation juridique des parties communes de l'immeuble :**

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements ou autres locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur l'élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 6 : Principe :

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiqués sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi les statuts de l'immeuble.

Article 7 : Définition des parties privatives :

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs et leurs vannes d'arrêt y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieur des autres murs.

Article 8 : De la jouissance des parties privatives :

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de

réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal desdites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 9 : Détermination des parties communes :

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courlettes, jardinets et toutes autres dépendances.
- b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local des compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au dessus, l'esplanade et le jardin entourant l'immeuble, la rampe d'accès au garage et son volet, ainsi que la partie carrossable du garage.

Article 10 : Division des parties communes :

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaires dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires et divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

Il est à noter les transferts suivants :

Appartement 110 I 1 plus deux quotités ; appartement 97h1 moins deux quotités ;

Appartement 100 I 11 plus deux quotités ; appartement 87h11 moins deux quotités.

Article 11 : Occupation en général :

• Principe :

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de sa propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins il est formellement interdit :

- a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation. Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement général de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.
- b) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties ;
- c) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires ; sauf reconstitution et observance du plan original ;

- d) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement ;
- e) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritage, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit ;
Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum cinq fois dix centimètres, à la porte d'entrée de l'appartement ;
- f) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ;
- g) il est précisé que l'acte de base original et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

- **Les modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, désigné par l'assemblée générale des propriétaires.

Toutefois, lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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, également, 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.

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

- **Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 12 : Sanctions :

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

A. Dénomination-Siège :

Cette association est dénommée association des copropriétaires « **DE LA RESIDENCE LE LAUSANNE** ». Elle à son siège dans l'immeuble, à Schaerbeek, boulevard Léopold III, 41-43, Bruxelles, 1030.

B. Personnalité juridique-Composition :

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

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

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

C. Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.

D. Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

E. Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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

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

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :

Article 13 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre ou, à défaut, par la communication qui lui en 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;

- en ce qui concerne les dispositions et 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.

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

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

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

Article 14 : Composition de l'assemblée

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble.

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 15 : Les convocations aux assemblées générales :

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

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

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

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

Article 16 : L'assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an durant la deuxième quinzaine du mois de mars. Elle se réunit encore chaque fois que le syndic le jugera nécessaire.

Article 17 : Assemblées générales extraordinaires :

L'assemblée générale se réunit encore chaque fois que le syndic le jugera nécessaire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires 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.

Article 18 : Présidence - Nombre de voix :

- **Présidence :**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le président de cette assemblée est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à main levée ou tout autre moyen d'expression décidé par l'assemblée générale.

- **Nombre de voix :**

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble ; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

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.

Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Article 19 : Procuration :

Chaque propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

Il est permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Un copropriétaire absent à l'étranger, pourra être représenté par son mandataire général, même si celui-ci ne rentre pas dans les catégories des mandataires agréés ci-dessus.

Les personnes morales peuvent déléguer une personne physique chargée de les représenter dans leurs relations avec les copropriétaires et le syndic.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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 20 : Quorum :

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 copropriétaires 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 soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 21 : Majorité :

a) Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut et par le règlement d'ordre intérieur.

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

b) Majorité spéciale-Unanimité :

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

- 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. 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.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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 procès-verbal.

Article 22 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque ; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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. 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 23 : Feuille de présence :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée générale

Article 24 : Action en justice :

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.

Article 25 : Procès-verbaux - Consultation :

• Procès-verbaux :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

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.

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

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles

qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal. Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

- **Consultation :**

Le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE III : GESTION - ENTRETIEN – OCCUPATION :

1- GESTION :

Article 26 : Généralités :

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre II, tous ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes ;
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble ;
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé ;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation ;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.

A. Syndic :

Article 27 : Désignation du syndic :

- Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, 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.

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

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

Le syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et des autres fonctions qui lui sont dévolues ci-après.

Le syndic a droit à des émoluments, dont le montant sera décidé par l'assemblée générale.

- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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, le nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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

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.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

- **Révocation du syndic - Syndic provisoire :**

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

- **Démission :**

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

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

Article 28 : Les attributions du syndic :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur les comptes financiers de la copropriété ;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 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 1er, alinéa 1er, 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. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
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 sur ces budgets.

Article 29 : Les comptes de gestion du syndic

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Il présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

B. Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 30 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

• Conseil de copropriété :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions conférées au commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété est composé de trois membres minimum, élus par l'assemblée parmi les copropriétaires candidats.

Le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- **Commissaire aux comptes :**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Le syndic est tenu de communiquer, sur simple demande de ces deux organes, tout document jugé nécessaire à l'accomplissement de leur mission.

2- CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE :

Article 31 : La gestion de l'immeuble :

Le syndic est responsable de la gestion de l'immeuble conformément à la loi.

A cet effet le syndic fera ouvrir un compte financier au nom de l'association des copropriétaires auprès d'un organisme bancaire de première importance, agréé par le conseil

de copropriété. Ce compte sera alimenté par un fonds de roulement et par des appels de fonds périodiques, lesquels seront décidés par l'assemblée générale. Tous les paiements et mouvements de fonds s'opéreront via ce compte, sous les signatures conjointes du syndic et d'un membre du conseil de copropriété, désigné par ce dernier.

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

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

La clôture des comptes se fera annuellement, et ceux-ci seront joints à la convocation à l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront prendre connaissance des pièces justificatives, au siège du syndic, ou au siège de l'association.

Les frais de recouvrement ainsi que les intérêts de retard seront portés en compte aux retardataires après un premier rappel resté sans suite. Les taux sont fixés par l'assemblée générale.

Article 32 : Contribution aux charges communes :

- **Généralités :**

Les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

- **Principe :**

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes de l'immeuble en proportion ; de ses quotités.

- **Par dérogation à ce qui précède :**

1° les locaux privatifs du rez-de-chaussée et du sous-sol (chambre de réserve et garages) n'interviendront pas dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc., pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes ;

2° les chambres de réserve non raccordées à l'installation de chauffage ainsi que les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage ;

3° un quart des frais de combustible et d'électricité pour le chauffage est à charges des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement et des chambres de réserve raccordées à l'installation de chauffage ; les trois-quarts restant sont à charge des copropriétaires en fonction de leur consommation réelle suivant les relevés des compteurs de chaleur.

Les autres frais de chauffage sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement et des chambres de réserve raccordées à l'installation de chauffage ;

4° les consommations d'eau chaude et froide sont établies à partir des compteurs individuels.

Les frais inhérents à la fourniture d'eau chaude adoucie, et autres coûts y relatifs, sont répartis selon les consommations réelles.

Le coût de l'abonnement est répercuté par appartement.

5° les honoraires du syndic sont répartis en cent septante-huitièmes (178èmes) pour les appartements, et en quarante-troisièmes (43èmes) pour les garages.

- **Modification de la répartition des charges :**

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

- **Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

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

- **Cession d'un lot :**

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 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 générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, 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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant 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.

§ 3. En cas de cession ou de démembrément du droit de propriété sur un lot privatif, 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.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, 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 avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

3- REPARATIONS :

Article 33 : Réparations et travaux :

Les réparations, suivant leur importance et leur caractère d'urgences, sont classées en trois catégories :

1° Réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, seront faites d'office par le syndic qui en avisera le conseil de copropriété ;

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) 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.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidées par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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.

2° Réparations indispensables mais non urgentes :

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) 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.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

3° Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, 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.

Toutefois, compte tenu de la date de la 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.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article 34 : Servitudes relatives aux travaux :

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du premier juillet au trente septembre de chaque année.

4- ENTRETIEN :

Article 35 : Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, ciels de terrasse, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale, ainsi que les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble.

En cas d'utilisation de nacelle, les frais y relatifs seront supportés par tous les copropriétaires selon leurs quotités. Tous copropriétaire qui a l'intention de remplacer et/ou peindre ses châssis, portes, volets ou persiennes, doit en référer au préalable au syndic, et respecter l'aspect général de l'immeuble, tant en ce qui concerne les modèles que les couleurs. Il est bien entendu que les frais de peintures des parties privatives restent à charge des copropriétaires.

5- ASSURANCES :

Article 36 : Assurance commune :

L'assurance de toutes les parties communes et privatives contre les risques majeurs, tels qu'incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, etc., ainsi que le recours éventuel des occupants de l'immeuble contre la copropriété, ou vice versa, sera contractée par les soins du syndic au nom de l'association des copropriétaires du Lausanne, et sur décision de l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic et réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes. Tout copropriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le

concernent spécialement, mais il devra supporter seul le supplément des primes pouvant résulter de cette majoration. Le syndic contractera également au nom de l'association des copropriétaires, une police d'assurances couvrant les accidents de travail pour le concierge, ou toute autre personne qui en remplirait les tâches ou fonctions.

Article 37 : Exemplaire :

Chaque copropriétaire aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38 : Surprime :

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerçaient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39 : Affectation des indemnités :

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A- Si le sinistre est partiel : le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

B- Si le sinistre est total : l'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Sans préjudice des actions exercés contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Article 40 : Assurances supplémentaires :

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

6- USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE :

Article 41 : Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude :

Tous les occupants de l'immeuble, sans exception, doivent user du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

7- USAGE DE L'ASCENSEUR :

Article 42 : Usage de l'ascenseur :

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé aux occupants de l'immeuble, et à leurs visiteurs.

Article 43 : Restrictions relatives à l'usage de l'ascenseur :

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-chARGE particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44 : Fonctionnement de l'ascenseur :

En ce qui concerne leur usage, des instructions sont affichés dans les ascenseurs ; celles-ci indiquent notamment la charge que peuvent supporter les appareils, et les précautions à prendre pour assurer leur bon fonctionnement.

8- CONCIERGE :

Article 45 : Les missions du concierge :

Le concierge est sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire endéans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou de l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anomal.

9- POLICE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE :

Article 46 : Moralité - Tranquillité :

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc.

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble ;

2° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes ;

3° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets ;

4° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieures ;

5° Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs ;

6° Si un propriétaire désire mettre son bien en location, il veillera à imposer à son locataire toutes les obligations résultant du règlement d'ordre intérieur, et du règlement général de copropriété.

Il prendra toute mesure pour le faire respecter.

CHAPITRE IV : IMPREVUS - REGLEMENT DE DIFFERENDS :

Article 47 : Imprévu :

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les copropriétaires se référeront au règlement d'ordre intérieur, ainsi qu'aux dispositions légales.

Article 48 : Règlement de différends :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

-Il est à noter que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à 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.

-Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. 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.

-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.

-Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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.

-Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

Lorsqu'une minorité de 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 substitute 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.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, 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 la charge de l'association des copropriétaires.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

1- Portée - Modifications - Opposabilité :

1/1 Portée - Modifications :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix présentes ou représentées, sauf disposition contraire contenue dans ce règlement.

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

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

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

1/2 Opposabilité :

Les dispositions du règlement sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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 et 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.

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

2- Généralités :

1/1 Le règlement d'ordre intérieur est d'application intégrale et obligatoire pour tous les propriétaires et occupants de l'immeuble, ainsi que pour toute personne qui à un titre quelconque pourrait s'y rendre ou s'y trouver.

1/1.1 Lors de la vente d'un appartement celui-ci ne pourra être occupé par le nouveau propriétaire ou par un locataire de celui-ci tant que l'acte de vente n'aura pas été signifié par écrit au syndic, la signature du compromis de vente ne suffisant pas à établir la propriété effective.

1/1.2 Les propriétaires qui donnent leur bien en location sont tenus d'aviser le syndic, le conseil de copropriété et le président, ou à défaut le concierge de l'immeuble du nom exact du locataire avant que celui-ci ne puisse prendre possession des lieux.

1/2 Les baux consentis par les propriétaires doivent contenir l'engagement des locataires d'observer le règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire leur sera remis tandis qu'ils signeront une décharge selon laquelle ils déclarent en avoir pris connaissance.

1/3 Les propriétaires, locataires et gens à leur service doivent veiller à ce que l'immeuble soit occupé bourgeoisement et honnêtement pour en jouir « en bon père de famille ».

3- Publicité :

2/1 Les plaques nominatives aux sonneries, boîtes aux lettres et dans les ascenseurs sont d'un modèle standard et fournies au prix coûtant par le syndic.

2/2 Il est interdit de faire apparaître de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ni panneau à caractère professionnel ou commercial ne peut être placé aux fenêtres ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, passages; cabines d'ascenseurs et parties communes en général.

2/3 Seule est autorisée l'apposition aux fenêtres d'affiches annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble même.