

Transcrit au 3ème bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-04/11/2009-12361

Damien COLLON, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
RPM 0871.439.684
A Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 70

ACTE DE BASE
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
« ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE
« LE TILLEUL » Rue du Tilleul 156 à Schaerbeek (1030 Bruxelles) »

L'AN DEUX MILLE NEUF.

LE TRENTE OCTOBRE

Devant Nous, Maître Damien **COLLON-WINDELINCK**, Notaire de résidence à Etterbeek

A COMPARU :

1) La société anonyme "**CONSORTIUM IMMOBILIER GENERAL**" ayant son siège social à Bruxelles avenue Franklin Roosevelt 8, immatriculée au RPM de Bruxelles sous le numéro 0413.137.648.

Société constituée aux termes d'un acte reçu le douze avril mil neuf cent septante-trois, publié à l'annexe du Moniteur belge du cinq mai mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 1152-1.

Société dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérard Snyers d'Attenhoven à Bruxelles, le quatorze octobre mil neuf cent nonante-trois, publié à l'annexe du Moniteur belge du onze novembre suivant sous le numéro 677.

Ici représentée Par Monsieur Philippe SCHÖLLER ci-après nommé en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le 18 avril 2008 et dont une expédition restera ci-annexée

2) La société anonyme « **S&V INVEST** » à 1050 Bruxelles, avenue des Saisons 118 A, numéro d'entreprise 434.746.278.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute le dix juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-six juillet suivant sous le numéro 392.

Société dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Philippe Boute le dix mars mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du huit avril suivant sous le numéro 102.

Société dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles le vingt-sept décembre deux mille un, publié aux annexes du Moniteur belge du trente

janvier suivant sous le numéro 597.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Damien Hisette à Bruxelles, le trente août deux mille cinq, modification publiée à l'annexe du Moniteur belge du vingt septembre suivant sous le numéro 05131383.

Ici représentée conformément aux statuts par son administrateur délégué Monsieur Philippe SCHÖLLER, domicilié à 1050 Ixelles, avenue Molière 458, nommé administrateur-délégué aux termes d'une décision de l'assemblée générale et du conseil d'administration du dix-sept mai deux mille quatre, publié aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 04103883.

3) La société privée à responsabilité limitée « **CARTER AND CO** » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue des Saisons 118 A, numéro d'entreprise 435.491.297.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques Neyrinck, à Bruxelles, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit octobre suivant sous le numéro 249.

Société dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Philippe Boute, le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq février suivant sous le numéro 209.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Damien Hisette à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mille cinq, modification publiée à l'annexe du Moniteur belge du vingt-cinq juillet suivant sous le numéro 051007022.

Ici représentée Par Monsieur Philippe SCHÖLLER ci-après nommé en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le 18 avril 2008 et dont une expédition restera ci-annexée

Formant à 3 la société momentanée "**CONSORTIUM - S&V INVEST - CARTER**" ayant son siège social à **1050** Bruxelles avenue Franklin Roosevelt 8.

Agissant en tant que propriétaire, appelée ci-après « **LA COMPARANTE** ».

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE.

La comparante a exposé préalablement au notaire soussigné ce qui suit :

1°) Elle est propriétaire d'un terrain situé à Schaerbeek, rue du Tilleul 156, plus amplement décrit ci-après

2°) Le vingt-trois janvier deux mil sept, le permis d'urbanisme (référence : B/256/156) a été obtenu par la SA ENTREPRISES DE KEPPEL auprès du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek tendant à construire :

un immeuble de R + 4 niveaux : comprenant 10 appartements, 1 bureau et 19 emplacements de parking en sous-sol et à construire en intérieur d'ilot 2 immeubles de R+1 niveau comprenant 4 maisons unifamiliales. Ce permis

d'urbanisme avec les annexes est attaché à titre d'annexe au présent acte.

3°) La comparante déclare vouloir ériger sur le terrain décrit ci-dessus un complexe immobilier, appelé globalement la « Résidence LE TILLEUL », se composant des constructions suivantes :

En façade à rue : un bâtiment résidentiel à appartements, en surface et des emplacements de parking et des caves en sous-sol,
en intérieur d'ilôt : 4 maisons unifamiliales : 2 maisons 3 chambres et 2 maisons 1 chambre.

4°) Le complexe immobilier, dénommé la « Résidence LE TILLEUL », représente dans sa totalité dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes).

5°) Le présent ACTE DE BASE recouvre les statuts du bâtiment, appelé la « Résidence LE TILLEUL », qui sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le présent ACTE DE BASE comprend la description du bâtiment et des parties privatives et communes, la fixation de la quote-part des parties communes afférant à chaque partie privative, et le règlement de copropriété.

DOCUMENTS ANNEXES.

Les documents suivants restent annexés au présent acte pour former un tout avec lui :

ANNEXE I : Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek le 23 janvier 2007 sous la référence B/256/156.

ANNEXE II : Les plans établis par le bureau d'architecture «ACROTERE sprl», dont le siège est situé à 1630 Linkebeek, rue de l'Eglise 13, et approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, et faisant l'objet du permis d'urbanisme du 23 janvier 2007, à savoir :

Plan N° 01a : Plan de situation, d'implantation, de toiture, des abords (rez) et situation existante

Plan n° 02a : Plan du sous-sol/parking

Plan n° 03a : Plan du Rez-de-Chaussée

Plan N° 04 : Plan du 1^{er} étage

Plan N° 05a : Plan du 2ème étage

Plan N° 06a : Plan du 3e et 4e étages

Plan N° 07a : Façades, coupes EE et FF

Plan N° 08 : Coupes AA et GG

Plan N° 09a : Coupes BB, CC et DD

ANNEXE III : Les plans d'exécution établis par le bureau d'architecture « ACROTERE

sprl », dont le siège est situé à 1630 Linkebeek, rue de l'Eglise 13, prénommé, à savoir :

Plan N° EXE 00 B : plan de sous-sol

Plan n° EXE 01 B : Plan du Rez-de-Chaussée

Plan N° EXE 02 A : Plan du 1^{er} étage

Plan N° EXE 03 : Plan du 2ème étage

Plan N° EXE 04 : Plan du 3ème étage

Plan N° EXE 05 : Plan des combles

Plan N° EXE 06 I : Plan de toiture, situation implantation, situation existante

Plan N° EXE 07 B : Plan Façade rue du Tilleul

Plan N° EXE 08 A : Plan coupe 5 : façade arrière du bâtiment principal

Plan N° EXE 09 I : Plan coupe 0 & détails

Plan N° EXE 10 I : Plan coupe 1 & détails

Plan N° EXE 11 J : Plan coupe 2 & détails – coupe escalier

Plan N° EXE 12 J : Plan coupe 3 & détails

Plan N° EXE 13 J : Plan coupe 4 & détails

Plan N° EXE 14 I: Plan coupe bâtiment arrière : A1,A3,A4,A5, façade arr.

Plan N° EXE 15 B : Plan coupe bâtiments arrière : A2

Plan N° EXE 16 : Plan des sous-sols

La comparante déclare que les plans mentionnés ci-dessus ne doivent pas être transcrits; de même que ceux mentionnés ci-dessous.

ANNEXE IV :

Le permis modificatif délivré par le Collège des bourgmestres et échevins de la commune de Schaerbeek le 12 décembre 2008 sous la référence 2008/346=256/156/KS.

ANNEXE V :

Les plans établis par le bureau d'architecture «ACROTÈRE sprl», dont le siège est situé à 1630 Linkebeek, rue de l'Eglise 13, et approuvés par le Collège des Bourgmestre et Echevins, et faisant l'objet du permis d'urbanisme du 12 décembre 2008, à savoir :

Plan n° AOF 00E : Plan du sous-sol/parking

Plan n° AOF 01E : Plan du Rez-de-Chaussée

Plan N°AOF 04E : Plan du 3^{ème} étage

Plan N°AOF 05A : Plan des combles

Plan N°AOF 07a : Façade rue du Tilleul

Plan N°AOF 08a : Façade arrière du bâtiment principal

Plan N°AOF 11b : Coupe 2 & détail – Coupes escalier

Plan N°AOF 12a : Coupe 3 & détails

La comparante déclare que les travaux de construction de la « Résidence LE TILLEUL » seront exécutés selon le permis d'urbanisme modificatif obtenu par le Collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek, le 12 décembre 2008 sous la

référence 2008/346=256/156/KS, les plans approuvés précités et les plans d'exécution précités et ce, sans préjudice aux droits que la comparante se réserve dans le présent acte à propos de l'exécution des travaux de construction.

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété, lesquels forment ensemble les statuts du bâtiment.

TITRE I – ACTE DE BASE.

I. Description du bien.

Commune de Schaerbeek - 2ème division

Un terrain sis rue du Tilleul 156, ayant un développement de façade de dix-neuf mètres soixante-six centimètres à la rue du Tilleul, l'ensemble cadastré selon extrait cadastral récent section A, numéro 259/X/3 pour une superficie de douze ares quatre-vingt-deux centiares (12a 82ca).

II. Origine de propriété.

La société momentanée "CONSORTIUM - S&V INVEST CARTER" est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « Entreprises De Kepper », ayant son siège social à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, à l'intervention du notaire Pierre-Henri Grandjean à Dinant, le dix-huit avril deux mille huit transcrit sous la référence 50-T-22/04/2008-05393.

La société anonyme « Entreprises De Kepper » était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Madame VAN DEUREN Jacqueline Martine Pierrette, à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Chantal Loche à Schaerbeek, le neuf juin mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt juin suivant volume 11.500 numéro 1.

A l'origine ledit bien appartenait à Monsieur Jan Baptist Louis VAN DEUREN depuis plus de trente ans à compter de ce jour, lequel est décédé intestat à Woluwe-Saint-Lambert, le six octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses trois enfants 1) Madame Jacqueline VAN DEUREN, 2) Madame Paule VAN DEUREN et 3) Monsieur Christian VAN DEUREN.

Aux termes d'un acte de partage reçu en date du douze décembre mil neuf cent quatre-vingt-trois par Maîtres Albert Richir, Notaire à Bruxelles, Chantal Loche à Schaerbeek et Ludovic Van Beneden à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre, volume 9238 numéro 2, le bien a été attribué en pleine propriété à Madame DE KEPPER-VAN DEUREN.

III. Désignation et division du bien – Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le bien, objet du présent acte, sera placé sous le régime de la copropriété et de

l'indivision forcée, de sorte qu'il sera divisé sur la base des plans décrits ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées « appartement », « maison », « emplacement de parking » ou « cave », qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes, telles qu'elles seront décrites ci-après, qui seront groupées en une indivision forcée, et formeront une dépendance indissociable des parties privatives, auxquelles elles seront liées, chaque fois pour une fraction, fixée ci-après.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par la cave, l'emplacement de parking, la maison ou l'appartement proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, le lot privatif, avec, comme accessoire inséparable, la quote-part y afférente dans les parties communes.

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

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

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

IV. Annexes aux statuts.

Les documents annexés au présent acte et énumérés ci-avant, constituent, avec le présent acte, les statuts de l'ensemble immobilier qui prend ainsi juridiquement naissance ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent être lus et interprétés, l'un en fonction de l'autre.

Les actes supplétifs ou rectificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale seront ajoutés éventuellement par la suite à ces statuts.

Il est signalé que toutes les installations mobilières, électriques et sanitaires indiquées sur les plans annexés au présent acte, sont mentionnées à titre purement indicatif.

V. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille et conditions particulières.

1.- Généralités.

La construction de l'ensemble immobilier, tel qu'il est décrit et reproduit sur les plans attachés au présent acte, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone, canalisation d'eau, etcetera) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et, de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

2. Réserve de mitoyennetés

La comparante se réserve expressément la copropriété des murs. Elle pourra en disposer librement et toucher seule les indemnités qui seraient dues par les voisins. Les propriétaires de lots privatifs dans le bâtiment devront toutefois prendre toutes les mesures nécessaires pour la description de ces murs et devront prêter leur concours, si cela devait s'avérer nécessaire, à la cession de la copropriété.

VI. Description.

1. Généralités.

Remarque : Lors de la description des plans, on part du principe qu'on regarde le bâtiment de la Rue du Tilleul.

2. Description des parties commune et privatives.

Les parties privatives sont déterminées ci-après. Elles sont décrites sur la base des plans annexés.

La quote-part dans les parties communes de chaque partie privative est déterminée ci-après.

Plan numéro EXE 00 B :

Ce plan est le dessin du sous-sol

Sous-sol :

On y remarque :

A – PARTIES COMMUNES, étant :

La rampe d'accès pour les voitures venant du rez-de-chaussée,

Les couloirs et dégagements,

Les gaines et aéras,

L'escalier avec sa cage desservant les appartements,

Les couloirs donnant accès aux caves

Le hall et le couloir donnant accès aux caves et aux locaux techniques

Le local des compteurs gaz, eau, électricité,

Le local technique

L'espace vélos

La citerne d'eaux de pluie

La zone de circulation

Sans quotités dans les parties communes et rattachées inséparablement aux appartements ou maisons comme indiqué ci-après.

B-PARTIES PRIVATIVES :

I. CAVES :

Treize caves portant les **numéros de 01 à 13** sans quotité dans les parties communes

II . PARKINGS

Quinze emplacements de parking portant les **numéros de 1 à 15**, comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il sera délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) En copropriété et indivision forcée :

50 / 10.000 des parties communes dont le terrain soit au total 750/10.000.

*** Plan numéro EXE 01 B :**

Ce plan est le dessin du rez-de-chaussée, comprenant :

A – PARTIES COMMUNES, étant :

La rampe d'accès au parking

Le chemin piétons donnant accès à l'intérieur d'îlot

L'aire commune à l'intérieur d'îlot ainsi que l'aire de cheminement

Le sas d'entrée pour les maisons 0.3 et 0.4

Le local poubelles

Le local poussettes

Le hall d'entrée des appartements
L'escalier avec sa cage
Les gaines et aéras

B- PARTIES PRIVATIVES

- **L'appartement 0.1 (A0)**, au rez-de-chaussée, en façade avant du bâtiment, comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive :
 - Un séjour, un coin cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 4.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
 - 613/10.000 des parties communes dont le terrain.
- **L'appartement 0.2 (B0)**, au rez-de-chaussée, en façade arrière du bâtiment comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive :
 - Un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 11.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
 - 662/10.000 des parties communes dont le terrain.
 - c) La jouissance privative et exclusive à charge d'entretien du jardin 0.2.
- **La maison 0.3 (M1)**, première à droite en entrant dans l'îlot comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive :
 - Un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre et la cave numéro 9.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
 - 515/10.000 des parties communes dont le terrain
 - c) La jouissance privative et exclusive à charge d'entretien du jardin 0.3.
- **La maison 0.4 (M2)**, deuxième à droite en entrant dans l'îlot comprenant :
 - a) En propriété privative et exclusive :
 - Un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre et la cave numéro 10.
 - b) En copropriété et indivision forcée :
 - 506/10.000 des parties communes dont le terrain.

c) La jouissance privative et exclusive à charge d'entretien du jardin 0.4.

• **La maison 0.5 (M3)**, au fond de l'îlot à droite comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au niveau du sous-sol :

- Un garage, une cave, un escalier avec sa cage allant au rez-de-chaussée.

Au niveau du rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée, un escalier venant du sous-sol, un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin cuisine, une chambre 1, un water-closet, une salle de douche, un escalier allant au premier étage.

Au niveau du premier étage :

- L'escalier venant du rez-de-chaussée, un hall de nuit, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un water-closet.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 945/10.000 des parties communes dont le terrain.

c) La jouissance privative et exclusive à charge d'entretien du jardin 0.5.

• **La maison 0.6 (M4)**, au fond de l'îlot à gauche comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au niveau du sous-sol :

- Un garage avec une cave, un escalier avec sa cage donnant sur le rez-de-chaussée.

Au niveau du rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée, un escalier venant du sous-sol, un séjour donnant sur une terrasse avec jardin, un coin cuisine, une chambre 1 avec coin lavabo, un escalier allant au premier étage.

Au niveau du premier étage :

- L'escalier venant du rez-de-chaussée, un hall de nuit, une chambre 2, une chambre 3, une salle de bains, un water-closet.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 919/10.000 des parties communes dont le terrain

c) La jouissance privative et exclusive à charge d'entretien du jardin 0.6.

. **Plan EXE 02 A :**

Ce plan est le dessin du premier étage comprenant :

A – PARTIES COMMUNES, étant :

Le hall,

L'escalier avec sa cage

Les gaines et aéras

- **L'appartement 1.1 (A1)**, au premier étage à gauche en façade avant du bâtiment comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour, un coin cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 8.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 632/10.000 des parties communes dont le terrain

- **L'appartement 1.2 (B1)**, au premier étage à droite en façade arrière du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur un balcon, un coin cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 5.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 615/10.000 des parties communes dont le terrain

- **L'appartement 1.3 (C1)**, au premier étage à droite en façade avant du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un hall, un séjour donnant sur balcon, un coin cuisine, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 13.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 656/10.000 des parties communes dont le terrain

- **Plan numéro AOF 03 :**

Ce plan est le dessin du deuxième étage comprenant :

A – PARTIES COMMUNES, étant :

Le hall,

L'escalier avec sa cage,

Les gaines et aéras,

- **L'appartement 2.1 (A2)**, au deuxième étage à gauche en façade avant du bâtiment comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse, un coin cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 6.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 586/10.000 des parties communes dont le terrain

- **L'appartement 2.2 (B2)**, au deuxième étage à droite en façade arrière du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse, un coin cuisine, une buanderie, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 7

b) En copropriété et indivision forcée :

- 593/10.000 des parties communes dont le terrain

- **L'appartement 2.3 (C2)**, au deuxième étage à droite en façade avant du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse, un coin cuisine, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 2.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 503/10.000 des parties communes dont le terrain.

- **Plan numéro AOF 04 :**

Ce plan est le dessin du troisième étage comprenant :

A – PARTIES COMMUNES, étant :

Un sas commun,

Le hall,

L'escalier avec sa cage,

Les gaines et aéras,

- **L'appartement 3.1 (A3)**, au troisième étage à gauche en façade avant du bâtiment comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse, un coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains avec water closet, une chambre 1, une chambre 2 et la cave numéro 3.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 549/10.000 des parties communes dont le terrain

- **L'appartement 3.2 (B3)**, au troisième étage à droite en façade arrière du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse, un coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains avec water-closet, une salle de bains, une chambre et la cave numéro 1.

b) En copropriété et indivision forcée :

- 420/10.000 des parties communes dont le terrain

- **L'appartement 3.3 (C3)**, au troisième à droite en façade avant du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- Un séjour donnant sur une terrasse, un coin cuisine, un hall de nuit, une salle de bains avec water-closet, une chambre 1, un bureau et la cave numéro 12

b) En copropriété et indivision forcée :

- 536/10.000 des parties communes dont le terrain

3. Description des parties communes.

3.1. Statut des terrasses, des balcons et des toitures plantées – fenêtres.

Chaque terrasse, balcon et toiture plantée, ainsi qu'il est indiqué dans la description des parties privatives, est considéré comme une partie commune dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses, balcons et toitures plantées sont liés.

Les frais de réparation, d'entretien et de réfection des terrasses, balcons et toitures plantées (hormis le revêtement – espace foulée ou les plantations), dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses, balcons et toitures plantées sont liés, sont à charge de la copropriété, à l'exception des dégâts causés par la faute expresse d'un copropriétaire et/ou occupant lesquels resteront à sa charge exclusive.

Les copropriétaires peuvent imposer au propriétaire de l'élément privatif défaillant disposant de l'utilisation et de la jouissance exclusive d'une partie commune l'obligation d'entretien, de réparation et/ou de réfection de cette partie commune.

Les copropriétaires ont en toutes circonstances le droit de prendre toutes les mesures utiles et nécessaires en vue de la réparation, de l'entretien et de l'aménagement/du réaménagement et/ou de la (re)plantation éventuels.

Néanmoins, le revêtement (espace de foulée) de chaque terrasse ou balcon ou les plantations de la toiture plantée resteront des éléments privatifs. Les frais d'aménagement, de réparation, d'entretien et de réfection du revêtement des terrasses ou

des balcons ou de la plantation des toitures plantées sont exclusivement à charge du propriétaire du lot privatif qui en a le droit d'utilisation privatif et exclusif.

Il est expressément interdit d'installer ou de placer sur les terrasses, balcons et toitures plantées, des constructions, antennes, machines ou appareils quelconques, et d'entreposer des marchandises, si ce n'est avec l'autorisation des autres copropriétaires, décidant à une majorité des trois quarts des voix.

Les fenêtres installées aux façades sont des parties communes.

Par « fenêtres », on entend : les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis.

Les fenêtres sont également communes, même si elles ne servent qu'à un lot privatif, mais, dans ce cas, le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs du lot privatif auquel ces fenêtres sont attachées.

A l'égard de cette dernière catégorie de fenêtres, il convient d'appliquer les mêmes principes, exposés ci-dessus, en matière de frais de réparation, d'entretien et de réfection des terrasses, balcons et toitures plantées auxquels un droit d'utilisation privatif et exclusif est attaché.

3.2. ETAGE SOUTERRAIN – PLAN NUMÉRO EXE 00 B.

La rampe d'accès pour les voitures venant du rez-de-chaussée, les couloirs et dégagements, les gaines et aéras, l'escalier avec sa cage desservant les appartements, les couloirs donnant accès aux caves, le hall et le couloir donnant accès aux caves , au local technique, et au local des compteurs gaz, eau, électricité, TV et téléphone, l'espace vélos, la citerne d'eaux de pluie, plusieurs gaines d'aération, de cheminée et de canalisation.

3.3. REZ-DE-CHAUSSEE – PLAN NUMÉRO EXE 01 B.

La rampe d'accès au parking, le chemin piétons donnant accès à l'intérieur d'îlot, l'aire commune à l'intérieur d'îlot ainsi que l'aire de cheminement, le sas d'entrée pour les maisons 03 et 04, le local poubelles, le local poussettes, le hall d'entrée des appartements, l'escalier avec sa cage, les gaines et aéras, les jardins à jouissance privative et exclusive à charge d'entretien de l'appartement 0.2 et des maisons 0.3 (M1), 0.4 (M2), 0.5 (M3) et 0.6 (M4)

3.4. PREMIER ETAGE – PLAN NUMÉRO EXE 02 A.

Les gaines et aéras, le hall, l'escalier avec sa cage.

3.5. DEUXIEME ETAGE – PLAN NUMÉRO AOF 03 .

Les gaines et aéras, le hall, l'escalier avec sa cage.

3.6. TROISIEME ETAGE – PLAN NUMÉRO AOF 04 .

Les gaines et aéras, le hall, l'escalier avec sa cage, un sas commun

3.7. COMBLES – PLAN NUMÉRO AOF 05 .

Le toit avec revêtement ; local ventilation, plusieurs gaines d'aération, de cheminée et de canalisation ; les lignes de vie.

VII. Droits réservés par la Comparante –Modifications éventuelles à l'acte de base – Mandat.

a) Il est stipulé que la comparante se réserve à titre personnel, et gratuit, le droit d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente de la dernière entité privative, un ou plusieurs appartements ou maison « témoin ».

Elle se réserve également le droit pour elle-même, et ses représentants, et pour toutes personnes agréées ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, audits locaux.

La comparante se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les entités qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente de la dernière entité privative de l'immeuble, même sur les façades à rue du complexe immobilier, mais sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter le jour d'une entité privative déjà occupée.

b) La comparante pourrait être amenée à négocier avec les administrations ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement gaz, eau, télédistribution, téléphonie ou électricité ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à ou aux administrations ou régies compétentes, ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Elle se réserve en conséquence :

1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;

2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de propriété privative de l'autorité co-contractante, sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à ladite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité co-contractante, toutes réserves étant faites en outre par la comparante au profit desdits organismes et pour autant que de besoin, quant au droit d'accession relatif auxdits locaux et à leur localisation ;

3) le droit de conclure dans ce cadre toute convention, et notamment un bail emphytéotique et/ou contrat de superficie, en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic de la copropriété, soit avec le concours du syndic du complexe représentant l'association des copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration

authentique.

c) La comparante déclare se réserver le droit, à son profit exclusif, tant qu'elle sera propriétaire dans le complexe, et dans le respect des conditions légales, outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans :

1° De modifier ceux-ci (y compris les façades et accès), ainsi que le cahier des charges, en cours de construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, pour faciliter ou améliorer l'utilisation des entités privatives et/ou des parties communes, ou plus généralement pour assurer la réussite de la promotion immobilière du complexe, selon l'opinion qu'elle se fait de ce qu'exige cette réussite, en fonction des attentes du marché ou des opportunités qui se présenteraient, sans que les modifications ainsi apportées puissent affecter la valeur, la configuration ou la jouissance des entités privatives déjà vendues.

2° D'introduire toutes demandes modificatives ou complémentaires de permis d'urbanisme, d'environnement ou d'exploitation.

3° De transférer un ou plusieurs locaux d'une entité privative à une autre, et d'une façon générale, de modifier la configuration, la surface ou la consistance des entités privatives dont elle reste propriétaire.

4° De réunir ou subdiviser des entités privatives dont elle reste propriétaire, même de niveaux différents mais se touchant par plancher ou plafond, suivant les variantes qu'elle estimera utiles, le cas échéant, moyennant le permis d'urbanisme requis.

5° De redistribuer les quotités indivises afférentes aux entités privatives ainsi modifiées proportionnellement aux modifications dans la valeur de ces entités engendrées par les modifications apportées, étant entendu que le total des quotités entre les entités privatives concernées restera inchangé. Ces redistributions de quotités indivises devront être obligatoirement renseignées au Notaire instrumentant par la comparante et ne pourront en aucun cas affecter les ventes d'entités privatives déjà réalisées.

6° De déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des entités privatives dont elle reste propriétaire.

7° De clôturer ou de murer certaines entités privatives dont elle reste propriétaire ou parties communes qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures.

8° D'affecter des entités privatives dont elle demeurerait propriétaire à une autre destination que celle prévue au présent acte, notamment en logements, bureaux et/ou locaux à usage de profession libérale, le cas échéant, moyennant le permis d'urbanisme requis.

9° De transformer des emplacements de parking en parkings fermés ou en caves ou de modifier leur disposition, sans toutefois pouvoir en modifier le nombre total et sans pouvoir modifier la disposition des emplacements déjà vendus. De redistribuer les quotités indivises afférentes à ces entités privatives comme prévu au point 5° ci-avant.

Cette liste est indicative et non limitative.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire à la structure et à la solidité du complexe.

Les modifications que la comparante se réserve le droit d'apporter aux termes du présent article ne pourront changer ni le montant total des dixmillièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectées aux entités privatives, sans préjudice toutefois du droit pour la comparante de redistribuer les quotités indivises afférentes aux entités privatives dont elle demeure propriétaire conformément au point 5° et 9° ci-dessus.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement du bâtiment l'exigerait, la comparante pourra à tout moment, durant la période de rénovation, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun, à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots cédés.

d) La comparante se réserve le droit de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

MANDAT

Aussi longtemps qu'elle demeurera propriétaire dans le complexe, la comparante est habilitée à signer seule les actes qui seront établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant, y compris les actes modificatifs ou rectificatifs des statuts du complexe.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du complexe était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande de la comparante.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable à la comparante, qui accepte, avec pouvoir de substitution, de les représenter à la signature de ces actes ainsi que de faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées; les copropriétaires s'engagent à réitérer ce mandat dans l'acte d'acquisition de leur bien.

VIII. Gestion de sols pollués.

La comparante déclare que, à sa connaissance :

- sur la parcelle sur laquelle le bâtiment décrit ci-dessus sera construit, il n'est ou n'a été exercé aucune activité à risque figurant sur la liste des activités à risque établie par ordonnance du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du neuf décembre deux mil quatre ;

- la parcelle n'est pas attaquée par une pollution du sol susceptible de causer un dommage à l'acheteur ou à des tiers, ou de donner lieu à une obligation d'assainissement, à des restrictions de l'usage ou à d'autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière.

Une lettre de l'Institut bruxellois de gestion de l'environnement en date du 14

décembre 2007 indique *qu'aucune pollution n'a été détectée sur le bien objet de la présente vente.*

TITRE II – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL.

Article 1. Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables au bâtiment et 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 nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction du bâtiment.

Ces dispositions et les obligations qui peuvent en résulter, s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19, I, paragraphe 12, des présents statuts ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice aux prescriptions de l'article 577-10 paragraphe 1er du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription au bureau des hypothèques.

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

Article 2. Définition du règlement d'ordre intérieur.

L'association des copropriétaires pourra arrêter, pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du bâtiment et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les cédants d'un droit de propriété ou de jouissance à leurs cocontractants ou aux bénéficiaires, sous réserve de l'article 577-10, paragraphe 4, du Code civil.

Article 3. Statuts du complexe.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts du complexe, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II - PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Article 4. Division du complexe en parties privatives et communes

Le complexe comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et, d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont appelées « appartement », « maison », « cave » ou « emplacement de parking », ou de manière générale « lot privatif » ou « entité privative ».

Article 5. Calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif, ont été fixées sous le Titre I, point VI du présent acte.

Les parties communes seront réparties en dix mille/dix millièmes (10.000 / 10.000 ièmes), qui seront attribués entre les divers lots privatifs proportionnellement à leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, il n'a pas été tenu compte des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du complexe ou les modifications aux alentours de celui-ci, mais il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots, notamment, par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du bâtiment, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la comparante de modifier l'acte de base.

Une nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties sera constatée par acte authentique devant un Notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition n'a pas été calculée correctement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées au complexe ;

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

Sous réserve de ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-

parts de copropriété.

Article 6. Parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots privatifs suivant une clef de répartition énoncée ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'ester en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, eu égard à leurs indivisibilité et à leur destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total du bâtiment, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

Les parties communes du complexe sont décrites aux présentes et ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés parties communes.

Sont réputées communes, les parties du complexe ou du terrain destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Définition « partie commune »

Dans le texte ci-après (6.1 à 6.26), il faut entendre par partie « commune », une partie qui sert à l'usage de tous les lots privatifs de l'ensemble, ou à l'usage d'un ou de plusieurs lots privatifs de l'ensemble.

6.1. Le terrain

On distingue le sol bâti, supportant le complexe, de la portion du sol restée non bâtie, ainsi que le sous-sol.

Le sol bâti comprend la surface sur laquelle repose le rez-de-chaussée du complexe divisé ; le sous-sol comprend l'espace en profondeur sous la surface susmentionnée.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

6.2. Le sous-sol non bâti.

Le terrain dans le sous-sol est commun. Ainsi est commun, le sous-sol sous le rez-de-chaussée du complexe divisé en lots.

6.3. Murs portants.

On appelle mur portant celui qui a sa fondation dans le sol, de sorte que, s'il venait à être détruit, le complexe ne serait plus entier.

6.4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs.

Un mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur, est purement mitoyen

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

Il en est de même pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

6.5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

Le mur séparant un lot privatif des locaux communs du complexe, doit être considéré comme commun.

6.6. Murs intérieurs d'un lot privatif.

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

6.7. Murs de clôture éventuels.

Les murs qui entourent éventuellement des cours intérieures et des jardins, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et toutes autres clôtures qui remplissent la même fonction.

6.8. Murs (revêtements et enduits).

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

6.9. Plafonds et planchers - gros-oeuvre.

Le gros-oeuvre des sols, plafonds et planchers est commun.

6.10. Revêtements et enduits des plafonds et des sols

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, planchers, carrelages et autres revêtements sont communs dans la mesure où ils ne sont pas situés dans un lot privatif.

Le revêtement (espace de foulée) de chaque terrasse ou balcon ou les plantations de la toiture plantée resteront des éléments privatifs comme dit ci-avant.

6.11. Cheminées.

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

6.12. Toiture.

Le toit de l'immeuble à front de rue est un élément commun (le toit des maisons étant un élément privatif de chacune des maisons). Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières, les canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les réduits communs et les lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, sauf dispositions contraires de titres ou du règlement de

copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine le complexe est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à son entretien ou à sa réparation.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de voix de l'ensemble des propriétaires du bâtiment.

6.13. Façades.

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

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

Par conséquent, les travaux de peinture et les réparations à l'enduit appliqué au pistolet (crépis) seront pris en charge par l'association des propriétaires et ne pourront être exécutés qu'après une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, et moyennant l'intervention de ces derniers.

Les travaux de peinture aux fenêtres et aux portes-fenêtres doivent être adjugés en une fois à un entrepreneur unique par l'association des copropriétaires.

6.14. Fenêtres.

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

Ce faisant, les travaux de peinture seront pris en charge par la copropriété et ne pourront être décidés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, et moyennant l'intervention de ces derniers.

Les travaux de peinture aux fenêtres et aux portes-fenêtres doivent être adjugés en une fois à un entrepreneur unique, désigné par la copropriété.

6.15. Escaliers communs.

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

Dans le respect de ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne peuvent pas invoquer qu'ils ne se servent pas des sections situées plus haut pour soutenir qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser d'intervenir dans les frais communs.

6.16. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure, et communes, face extérieure.

Les travaux de peinture à la face extérieure de ces portes sont à charge de la copropriété. Ils doivent être adjugés en une fois à un entrepreneur unique, désigné par la copropriété.

6.17. Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales, les avaloirs, le réseau d'égouts et ses propres avaloirs et accessoires, les raccordements généraux à l'eau, à l'électricité et au gaz ainsi que leurs compteurs et accessoires, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris leurs accès, en un mot, les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont communes.

Font exception, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui concerne leurs sections situées à l'intérieur du lot privatif desservi.

6.18. Electricité.

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, etcetera) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, l'espace pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, les parties communes en général, sont déclarés communs.

6.19. Locaux à usage commun.

Sont également communs, le local vides-poubelles, le circuit de télédistribution, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, et d'électricité, et les tuyauteries communes de distribution.

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

6.20. Zone piétonnière - Aire commune

La zone piétonnière est une partie commune ainsi que la zone « aire commune » non accessible, laquelle sera clôturée avec une porte d'accès pour permettre l'accès aux hommes d'entretien

6.21. Terrasses – Balcons - Toitures vertes.

Il est renvoyé aux dispositions relatives au statut des terrasses, balcons et toitures vertes sous le Titre I point 3.1. ci-avant.

6.22. Jardins

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, à l'exception de l'appartement 0.1 dans le bâtiment avant, l'usage et la jouissance exclusif et perpétuel des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardins.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune, à charge d'entretien du propriétaire concerné.

Le bénéficiaire de la jouissance privative devra entretenir lui-même la partie du terrain dont il a la jouissance privative suivant la notion juridique du bon père de famille.

Il est expressément précisé que :

- a) la haie et la clôture délimitant les jardins ne pourront en aucun cas être modifiées, la haie devra impérativement être maintenue par la copropriétaire concerné à une hauteur égale et maximum au niveau cent vingt centimètres.
- b) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir un jardin dont il a la jouissance exclusive.
- c) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.
- d) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.
- e) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.
- f) les plantations privées ne pourront endommager l'étanchéité de la dalle du garage

6.23. Chauffage individuel.

Chaque logement est équipé d'une chaudière individuelle au gaz.

6.24. Puits et décharges souterraines.

Ces parties sont communes lorsqu'elles servent à la copropriété.

6.25. Antennes.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont placées de manière à permettre aux différents propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'utilisation d'antennes paraboliques sur les façades et les terrasses privatives, et la toiture, est interdite, sauf accord de l'assemblée générale et des autorités administratives.

6.25. Système de climatisation

L'installation d'un système privatif de climatisation est autorisée pour autant qu'elle soit approuvée par l'assemblée générale et qu'elle soit réalisable sur le plan technique et que l'utilisation du système n'entraîne pas de charges supplémentaires pour la copropriété et ne trouble pas la tranquillité des occupants. En outre, ces installations ne peuvent pas nuire à l'aspect général et au standing du bâtiment.

Article 7. Situation juridique des parties communes du complexe.

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

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

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

L'hypothèque et tout droit réel, établis sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8. Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comprend les parties d'un lot privatif destinées à l'usage exclusif d'un propriétaire, à l'exclusion des parties communes ou des parties communes auxquelles est attaché un droit d'utilisation privatif et exclusif, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec la maçonnerie qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au gros-oeuvre formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou local privatif, soit tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcetera, le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 des statuts, et peu importe si elles traversent des parties communes.

Article 9. La jouissance des parties privatives.

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

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

Est incompatible avec ces principes, notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage

de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires de lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, d'utiliser sans ménagements les volets.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires d'apporter, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux « transformations ».

Les propriétaires pourront installer des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini et/ou agréé par l'assemblée générale du bâtiment, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale plénière à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire. La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades.

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système, sous réserve de ce qui a été dit ci-avant à propos des antennes paraboliques privatives.

Les frais d'entretien et de réfection de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires du bâtiment, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder

d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

Article 10. Les limites de la jouissance des parties privatives.

10.1. Destination :

1) Les appartements sont destinés au logement résidentiel ; néanmoins, les appartements A0 et B0 peuvent servir à l'exercice d'une profession libérale et pour des bureaux, pour autant que les prescriptions urbanistiques le permettent.

La jouissance des autres occupants du bâtiment ne pourra jamais être troublée.

2) Il est expressément interdit aux propriétaires et/ou occupants des emplacements de parking de : 1) forer dans ces parties privatives - 2) d'entreposer des matériaux divers dans ces parties privatives.

10.2. Harmonie.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du bâtiment, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privés, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic.

Les rideaux, les doubles rideaux ou d'autres formes d'habillage des fenêtres doivent être de couleur blanche ou blanc cassé et qui devront être d'un modèle défini et/ou agréé par l'assemblée générale du bâtiment, et déposé chez le syndic.

10.3. Location.

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

La location et l'occupation ne peuvent être consenties qu'à des personnes d'une honorabilité incontestée.

10.4. Déménagement.

En cas de déménagement, chaque copropriétaire devra obligatoirement employer un élévateur en façade avant ou arrière. Avant tout déménagement chaque copropriétaire, locataire ou occupant devra impérativement prévenir le syndic de l'immeuble en respectant en délai de quarante-huit heures.

10.5. Température minimum.

Les occupants devront veiller à assurer en permanence une température minimum de dix degrés dans leur appartement, même en cas d'absence de longue durée. Cette obligation s'applique au propriétaire si l'appartement n'est pas occupé.

Article 11. Transformations.

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

S'il s'agit du percement de murs porteurs ou de soutènement, ou de modifications à la structure en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans un cas comme dans l'autre, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seront à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En tout cas, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne décharge pas le ou les copropriétaires à charge duquel / desquels les travaux seraient exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite en respectant le nombre initial et à condition d'obtenir les permis d'urbanisme nécessaires.

Remarque :

L'article ci-avant s'applique uniquement à partir de la réception provisoire d'un lot privatif cédé.

Jusqu'à cette date, la comparante aura toujours le droit d'apporter les modifications qu'elle jugera nécessaires et pour lesquelles elle s'est réservé le droit exclusif, ainsi qu'il est indiqué sous la rubrique « Titre I – Acte de base – VII. Droits réservés par la Comparante – Modifications éventuelles à l'acte de base – Mandat. »

Dossier d'intervention ultérieure :

Le dossier d'intervention ultérieure et les modifications y apportées qui se rapportent aux parties communes, se trouveront au bureau du syndic de l'association des copropriétaires, où ils pourront être consultés gratuitement par chaque intéressé.

Un exemplaire de ce dossier, et les modifications y apportées, pourra également être consulté au siège de l'association des copropriétaires.

L'obligation de remettre le dossier entre propriétaires successifs, lors de la cession d'un lot privatif, est limitée aux parties dudit dossier qui se rapportent aux parties privatives cédées.

CHAPITRE III – ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Article 12. Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « Association des copropriétaires de la résidence Le Tilleul - rue du Tilleul 156 – Schaerbeek (1030 Bruxelles) ». Elle a son siège dans le bâtiment, à Schaerbeek (1030 Bruxelles) rue du Tilleul 156.

Article 13. Personnalité juridique - Composition.

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

- la cession ou la transmission d'au moins un lot donnant naissance à la copropriété ;
- la transcription du présent acte et du règlement de copropriété au bureau des hypothèques compétent.

A défaut de transcription ou en cas de transcription tardive, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront dans ce cas de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14. Dissolution - Liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction, même totale, du bâtiment n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette désignation est constatée dans l'acte authentique.

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

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

L'acte de clôture de la liquidation contient :

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

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

Article 15. Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers ; ceux-ci appartiennent aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

Article 16. Objet.

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

Article 17. Responsabilité partagée des copropriétaires.

L'exécution de décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 18. Actions en justice.

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

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

Article 19. Organes de l'association des copropriétaires.

I. Assemblée générale des copropriétaires.

§ 1. Composition

L'assemblée plénière comprend tous les copropriétaires et se compose dès lors de tous les copropriétaires de l'ensemble du complexe.

Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale plénière et participe aux délibérations.

§ 2. Pouvoirs

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

L'assemblée générale plénière est compétente pour toutes les matières qui se rapportent aux intérêts communs aux copropriétaires.

Elle peut notamment prendre toutes décisions concernant :

- la disposition, la gestion, en ce compris la désignation et la révocation du syndic, l'utilisation et la jouissance des parties communes, les travaux à réaliser aux parties communes ;
- l'intervention en justice, en demandant ou en défendant ;
- l'acquisition de biens immeubles en vue de les rendre communs ;
- la modification des statuts, en ce compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et le partage des charges communes ;
- la réparation ou la reconstruction du bâtiment après qu'il a subi des détériorations.

L'assemblée générale annuelle plénière délibère sur les comptes que le syndic doit soumettre, sur la décharge au syndic, le budget de l'année suivante, les provisions et les travaux à exécuter aux parties communes du bâtiment.

§ 3. Représentation

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

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales plénières, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale plénière, à peine de nullité du mandat.

Le syndic ne peut pas intervenir comme mandataire à l'assemblée générale plénière.

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

Si une portion du bâtiment appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront le droit d'assister à l'assemblée avec une voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable, ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable a un seul représentant légal, celui-ci le représentera valablement.

Un époux est autorisé d'office à représenter son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic, par lettre recommandée contre accusé de réception, de tout changement d'adresse, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

§ 4. Bureau.

L'assemblée générale est introduite par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer un président et deux scrutateurs ou assesseurs.

Le syndic remplit toujours d'office le rôle de secrétaire.

En l'absence de candidat ou si l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres de ce bureau après deux tours de scrutin, sera de plein droit président de l'assemblée, le copropriétaire du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes, et, lorsque plusieurs copropriétaires ont le même nombre de quotes-parts, le copropriétaire qui est le plus ancien copropriétaire dans le bâtiment. Le cas échéant, le président désigne d'office les autres membres du bureau.

§ 5. Dates de l'assemblée générale.

L'assemblée générale plénière se réunit au moins une fois par an.

L'assemblée générale plénière peut également se réunir en séance extraordinaire.

§ 6. Lieu de l'assemblée générale.

Chaque assemblée générale se tiendra au siège de l'association ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation.

§ 7. Convocations aux assemblées générales.

A. Assemblée générale ordinaire plénière (également appelée assemblée annuelle).

Le syndic doit convoquer l'assemblée annuelle.

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à la date fixée ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée.

La convocation mentionne le jour, l'heure et le lieu de l'assemblée, ainsi que

l'ordre du jour à propos duquel l'assemblée générale statuera.

B. L'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée :

- soit par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- soit par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes ;
- soit par chaque copropriétaire qui peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées au moins quinze jours avant la date de l'assemblée générale extraordinaire, par lettre recommandée.

Les convocations seront aussi valablement faites si elles sont remises aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Les dates et l'ordre du jour des assemblées générales seront également notifiés à temps par le syndic aux occupants d'un lot dans le bâtiment qui n'ont pas de droit de vote à l'assemblée générale. Le syndic leur rappelle qu'ils peuvent formuler des questions et des remarques par écrit, et les transmettre au syndic.

§ 8. Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire et précise, en ce sens que chaque aspect à propos duquel un vote distinct doit avoir lieu, doit également être indiqué à titre de point distinct à l'ordre du jour. En outre, il convient d'indiquer pour chaque point à l'ordre du jour la majorité requise pour décider valablement à son sujet.

L'assemblée générale ne peut en principe délibérer et voter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il y a deux exceptions à cette règle fondamentale :

a) s'il s'agit d'une affaire urgente et imprévue qui est survenue entre les convocations et l'assemblée même ;

b) un point qui ne figure pas à l'ordre du jour, peut quand même être traité si tous les copropriétaires sont présents ou représentés, et acceptent expressément de traiter le point, pour autant qu'une décision relative à ce point ne touche pas aux droits des utilisateurs du bâtiment qui sont titulaires d'un droit réel ou d'un droit personnel.

Pour les points mentionnés sous « divers », il est seulement permis de parler de communications provenant du syndic et qui n'ont qu'une valeur informative.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour, à condition d'en avertir le syndic par lettre recommandée ou par courrier ordinaire au plus tard huit jours avant l'assemblée. Le syndic est tenu de communiquer ces points supplémentaires portés à l'ordre du jour à tous les copropriétaires sous la forme fixée par

la convocation initiale, mais au plus tard cinq jours à l'avance.

§ 9. Quorum de présence.

L'assemblée générale n'est valablement constituée et ne peut valablement délibérer que :

- si tous les copropriétaires du complexe immobilier ont été convoqués ;
- si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils représentent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée sera convoquée, après l'expiration d'un délai d'au moins deux semaines.

La deuxième convocation, qui ne peut être faite qu'après la tenue de la première assemblée, comporte le même ordre du jour et indique qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée décide valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés et de quotes-parts.

Les délibérations et les décisions d'une assemblée générale engagent tous les copropriétaires à l'égard des points portés à l'ordre du jour, même s'ils n'étaient pas présents, représentés, d'accord ou capables.

§ 10. Liste des présences.

Il est tenu une liste des présences qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette liste des présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

§ 11. Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6, paragraphe 7, applicable en matière d'intérêts opposés.

§ 12. Quorum de vote.

A. Généralités.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, par les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur.

Les votes blancs et nuls seront toujours considérés comme des votes négatifs.

Les abstentions ne seront pas prises en considération pour le calcul du quorum de

vote.

Lorsque l'unanimité est requise, on entend par là l'accord de tous les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B. Majorités spéciales.

L'assemblée générale décide :

1. à une majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées sur :

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

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

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

2. A une majorité des **quatre cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

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

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

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

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

e) tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3. Il est voté à l'**unanimité** des voix :

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

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

§ 13. Procès-verbaux.

Les décisions des assemblées sont signées par le président, le secrétaire et les scrutateurs ; les membres qui le souhaitent, ou leurs mandataires, signent également.

Les procès-verbaux doivent reprendre notamment les différents points de l'ordre du jour, ainsi que le texte de chaque point pour lequel le vote a été demandé, ainsi que le résultat du vote par point de l'ordre du jour, avec indication du comportement de vote individuel par copropriétaire par point.

Tous les propriétaires, indépendamment de leur présence ou non à l'assemblée, recevront une copie certifiée conforme par le syndic de ces procès-verbaux, dans les quinze jours de la clôture de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont consignés dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par

toutes les personnes intéressées.

La consultation se fait aux jours et aux heures à convenir avec le syndic ; le syndic est tenu de permettre la consultation dans les trois jours qui suivent le moment où la demande en ce sens lui a été adressée.

Il peut également délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes les décisions encore actuelles de l'assemblée générale à l'ayant droit qui veut s'en contenter.

Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant notification de la manière déterminée ci-après, également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le bâtiment et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres mots, à tout occupant du bâtiment.

Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions prises avant la vente ou l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui donne le droit ou l'autorisation : il doit signaler à l'acheteur ou à l'occupant que les décisions seront consignées dans un registre et où il peut consulter ce registre.

Le cédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acheteur ou du titulaire, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

L'occupant peut aussi s'adresser directement au syndic pour obtenir la consultation du registre.

Les décisions prises après l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans notification à ceux qui avaient un droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'occupant est informé de ces décisions par une lettre recommandée à la poste du syndic, dans le mois de la prise de la décision.

§ 14. Recours.

Un recours contre des décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit.

II. LE SYNDIC.

§ 1. Désignation

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

Le syndic doit être un copropriétaire habitant dans le bâtiment, ou un syndic professionnel inscrit à l'Institut professionnel des courtiers immobiliers.

Le syndic acceptera sa charge en signant une convention particulière.

Son mandat ne peut en aucun cas excéder cinq ans, mais il peut être renouvelé.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut pas prendre des engagements pour un terme qui excède la durée du mandat.

§ 2. Publicité.

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

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

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

§ 3. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

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

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

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions, et de permettre à tout intéressé de les consulter ;

4° de prendre toutes mesures conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers, tous les travailleurs et tout le personnel dont le concours est nécessaire ;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou une firme d'entretien ;

- le syndic est également chargé de la direction et de la surveillance au travail de tous les préposés, de la fourniture de l'administration nécessaire et du respect des prescriptions légales en la matière ;

- la garde des archives de la copropriété ;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres, l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvre et autres parties communes ;

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ;

- soumettre à chaque copropriétaire ses décomptes périodiques ;

- gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires ;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurance concernant le bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour le compte des copropriétaires ou, suivant les directives de l'assemblée générale, représenter la copropriété auprès des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en particulier, en justice, tant en demandant qu'en défendant, et dans la gestion des affaires communes, pour exécuter les décisions des assemblées générales en ce qui concerne aussi bien la gestion journalière que l'administration du bâtiment en général.

A cette fin, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires.

Il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulière de l'assemblée générale ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1er, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

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

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas justifier de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les parties communes, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc. ;

10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété dans le chef d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants du bâtiment, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui signalant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, tout cela, après avoir informé éventuellement le conseil de gérance.

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

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

12° le syndic est chargé des tâches et des obligations des copropriétaires en matière de dossier de postintervention en ce qui concerne la partie de celui-ci relative aux parties communes. Cette partie du dossier de postintervention se trouvera au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par chaque intéressé. Le syndic veillera également à ce qu'une copie tenue à jour de cette partie du dossier de postintervention se trouve au siège de l'association des copropriétaires pour qu'elle puisse y être consultée ;

13° de constituer un dossier concernant chaque lot privatif, avec l'identité des copropriétaires, en ce compris l'adresse et le numéro de téléphone, sa quote-part dans les parties communes, les modifications en cas d'aliénation et le statut du bien (occupé par le propriétaire ou donné en location) ;

14° de conserver et de suivre tous les documents de la copropriété ;

15° à la fin de son mandat, de remettre tous les documents concernant le bâtiment, la comptabilité et les actifs au nouveau syndic, au plus tard dans le mois de la cessation de sa tâche comme syndic. Le nouveau syndic viendra enlever ces documents, dans le délai précité, chez le syndic sortant. A la suite de ce transfert, le syndic sortant dressera un inventaire des pièces remises, qui sera signé par le nouveau syndic à titre d'accusé de réception ;

16° d'une manière générale, d'exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

§ 4. Responsabilité.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut pas déléguer ses pouvoirs, si ce n'est avec l'accord de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée limitée ou à des fins déterminées.

§ 5. Rémunération.

Le mandat de syndic ou de syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe la rémunération lors de sa désignation. Cette

rémunération est une charge commune générale.

§ 6. Révocation – Fin de mandat - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, chaque fois qu'elle le juge nécessaire, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis d'au moins trois mois, à compter du premier jour du mois suivant la lettre recommandée mentionnée ci-après. Cette démission doit être notifiée, à peine de nullité, par pli recommandé au conseil de gérance ou, à défaut, au président de la dernière assemblée générale.

Le mandat du syndic se termine :

- a) après l'expiration de la durée de son mandat ;
- b) à la suite de sa révocation par l'assemblée générale ;
- c) à la suite de la démission du syndic.

En cas de révocation du syndic par l'assemblée générale ou de démission, l'assemblée générale fait part au nouveau syndic de son obligation d'informer de la révocation ou de la démission de l'ancien syndic les tiers avec lesquels l'ancien syndic avait conclu des contrats en cours au nom de l'association des copropriétaires ;

d) à la suite du décès, de l'interdiction et de la déconfiture du syndic ou de la dissolution et de la faillite si le syndic est une personne morale ;

e) à la suite de la dissolution de l'association des copropriétaires.

III. Conseil de gérance.

L'assemblée générale peut toujours décider de créer un conseil de gérance, chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Le conseil n'a pas d'autres pouvoirs que ceux précités.

La composition, les pouvoirs et le fonctionnement du conseil de gérance sont fixés par l'assemblée générale.

CHAPITRE IV - RÉPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

Article 20. Charges communes.

I. Composition des charges.

Les charges communes se subdivisent en deux catégories, selon qu'elles sont supportées par l'ensemble (Catégorie I) OU une partie des copropriétaires (Catégorie II).

§ 1. Catégorie I – Charges communes générales.

Les charges communes générales sont les charges supportées par TOUS les copropriétaires du bâtiment proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes :

- a) les frais d'administration de la copropriété, en ce compris la rémunération du syndic ;
- b) les frais d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes, tels qu'ils sont décrits dans le présent acte de base pour autant qu'ils ne soient pas classés et énumérés sous § 2 catégorie II ci-après ;
- c) les frais de nettoyage des parties communes ;
- d) les frais de consommation, de réparation, d'entretien et de réfection des installations communes, utilisées par tous les copropriétaires. Sans en donner une énumération limitative, cela comprend notamment les locaux à compteurs pour les équipements d'utilité générale, les locaux poubelles et le local pour les vélos ;
- e) les indemnités dues par l'association des copropriétaires ;
- f) les frais des actions en justice intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;
- g) toutes les autres dettes, charges et frais, exposés dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par elle ;
- h) les impôts, taxes et rétributions, pour autant que ceux-ci ne soient pas mis à charge d'un copropriétaire par une imposition distincte ;
- i) les primes d'assurance pour les parties communes et la responsabilité civile des copropriétaires ;
- j) les frais de reconstruction de la résidence « Le Tilleul ».
- k) les frais d'entretien de la citerne d'eau

§ 2. Catégorie II – Charges communes spéciales - Clauses spéciales de répartitions des charges.

Les charges communes spéciales sont les charges supportées par UNE PARTIE des copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Le principe de charges particulières se base sur le critère d'utilité des choses, une charge particulière étant une charge qui s'impose à certains copropriétaires qui jouissent seuls de la partie commune concernée.

A. Frais escalier dans le bâtiment avant.

Les frais de réparation, de réfection et d'entretien de la cage d'escaliers desservant le bâtiment avant, avec sa cage et ses couloirs, seront supportés par les copropriétaires des appartements du bâtiment avant uniquement qui seuls en ont l'usage proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.

Il sera de même pour la consommation d'électricité dans ces parties communes.

B. Frais accès maisons,

Un compteur de passage sera installé pour l'éclairage de l'accès aux maisons, à charge exclusive des maisons 0.3 & 0.4 (M1 & M2) et 0.5 & 0.6 (M3 & M4).

C. Frais toiture.

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de la toiture du bâtiment avant seront supportés par les copropriétaires des appartements du bâtiment avant proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des toitures des maisons en intérieur d'îlot seront supportés par les copropriétaires des maisons chacun pour la partie les concernant.

D. Frais parkings sous-sols

Les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'aire de parkings au sous-sol ne seront supportés que par les propriétaires d'un parking (soit 15 parkings + 2 parkings pour les maison duplex) à concurrence d'1/17 chacun.

II. Contribution aux charges.

Les charges communes sont divisées entre les copropriétaires :

- soit proportionnellement à la valeur respective de chaque lot privatif, cela veut dire : de la quote-part dans les parties communes ;
- soit proportionnellement à l'utilité des parties communes et des services qui emportent ces frais, pour chacune des parties privatives.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes, si cette répartition n'est plus correcte à la suite de modifications apportées au bâtiment ou d'une activité exercée ou de travaux effectués par un copropriétaire, sans préjudice à son droit de saisir le juge, dans la mesure où la loi prévoit cette possibilité.

Article 21. Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité, du double flux

- Chauffage

Chaque logement est équipé d'une chaudière individuelle au gaz.

- Eau

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par

son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe constitue une charge commune.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

- Electricité - Gaz

La consommation personnelle de gaz et d'électricité ainsi que tous les frais liés à ces services, sont supportés et payés par chaque propriétaire.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

- Double flux

Les frais d'entretien du moteur du double flux sera à la charge exclusive de l'immeuble à appartements.

Article 22. Impôts.

A moins que les impôts relatifs au bâtiment ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes du bâtiment.

Article 23. Responsabilité civile.

La responsabilité du propriétaire du bâtiment (article 1386 du Code civil) est répartie selon les quotes-parts de copropriété de chaque lot, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et indépendamment du recours que les copropriétaires peuvent avoir contre ceux qui peuvent être tenus personnellement responsables, que ce soient des tiers ou des copropriétaires.

Article 24. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

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

Article 25. Recettes au profit des parties communes.

Au cas où il y aurait des recettes communes concernant les parties communes, elles seront considérées comme acquises à l'association des copropriétaires, qui décidera de leur affectation.

Article 26. Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à une majorité des quatre cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges de la copropriété.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de

celle-ci s'il est inexact ou est devenu inexact à la suite de modifications apportées au bâtiment.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic établira, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte puisse comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale qui a approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou le jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire pro rata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code civil).

Article 27. Cession d'un lot.

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

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

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

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

Le notaire informe les parties de la réponse.

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

Sauf convention contraire entre les parties, qui s'applique toutefois uniquement entre elles, et non à l'égard de l'association des copropriétaires, le nouveau propriétaire supporte le montant des dettes à communiquer et des charges à partir de la date de la cession.

Si le syndic impute une indemnité et/ou des frais pour les données à communiquer au notaire, ceux-ci devront être supportés par le copropriétaire sortant, sauf convention contraire expresse entre les parties concernées.

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.

On entend par « **fonds de réserve** » la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles qu'un nouveau revêtement du toit.

Les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de leur affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession, resteront à charge du vendeur, sans préjudice aux conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transcription. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11, paragraphe premier, du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur la base de l'exercice précédent.

CHAPITRE V - RÉPARATIONS ET TRAVAUX.

Article 28. Généralités.

Les réparations et travaux aux choses communes générales sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas pour lesquels les statuts en décident autrement.

Article 29. Nature des réparations et des travaux.

Les réparations et les travaux seront répartis en deux catégories :

- les réparations urgentes ;
- les réparations non urgentes.

Article 30. Réparations urgentes.

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

Sont assimilés à des travaux urgents, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et visant à la conservation du bien.

Article 31. Réparations et travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ces demandes seront soumises à la prochaine assemblée.

Article 32. Tolérance à l'égard des travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, habitant dans les environs immédiats, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à permettre l'accès aux locaux privatifs, si cela s'avère nécessaire. A défaut de pareil mandataire, une clef doit être mise à la disposition du syndic.

Tout contrevenant à cette disposition supporte seul les frais supplémentaires liés à cette négligence.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les désagréments liés aux réparations aux parties communes, qui auront été décidées selon les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à indemnité, les désagréments d'une interruption momentanée des services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou à d'autres parties privatives du complexe.

Les hommes de métier pourront avoir accès aux parties où devront s'effectuer

lesdits travaux et les matériaux à utiliser pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes du bâtiment.

Lorsqu'un copropriétaire fait ensuite effectuer des travaux d'une certaine ampleur, le syndic peut exiger l'installation, à l'extérieur, d'un élévateur, alors que les ouvriers ont accès au moyen d'une échelle et d'échafaudages.

Les lieux d'entreposage de matériaux ou autres biens sont délimités clairement par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux, est tenu de remettre cet endroit et ses alentours en parfait état. S'il s'abstient de le faire dans les huit jours, ainsi qu'il est stipulé maintenant, le syndic aura le droit de faire procéder, d'office et aux frais du propriétaire concerné, à l'exécution des travaux nécessaires, sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire. Les frais seront supportés par le propriétaire concerné.

CHAPITRE VI - LA RESPONSABILITÉ EN GÉNÉRAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article 33. De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef de parties du complexe, aussi bien communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant d'un acte de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en proportion du nombre de quotes-parts de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par les voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale plénière, sans préjudice au montant supplémentaire que tout copropriétaire peut réclamer pour l'assurance de sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra entreprendre à cette fin toutes les démarches nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes liées au montant supplémentaire sur les parties privatives, ces dernières étant dues par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et la signature des actes nécessaires. A défaut, le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier une mise en demeure autre que celle prévue conventionnellement dans ce cas, les signer valablement à leur place.

Article 34. De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestation, ainsi que de réduire les charges respectives d'assurance, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le cas

échéant, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel à indemnisation du chef de communication d'un incendie, né dans une partie du complexe ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf malveillance ou faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment en dégâts des eaux et bris de vitres.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables en cas d'omission.

A cette fin, les copropriétaires s'engagent à insérer dans tous les contrats relatifs à l'occupation de leur bien, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer ses objets mobiliers et les aménagements qu'il aura faits dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et de recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour des dommages matériels causés aux biens de ceux-ci.

« Ces assurances seront contractées auprès de la même compagnie que celle qui assure les bâtiments.

« Le locataire devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute demande du propriétaire.

« Les primes annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

« Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et leur personnel, à tous recours qu'ils pourraient exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, tous autres locataires et occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient occasionnés à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux occupés.

« Le locataire informera la ou les compagnies d'assurances de cette renonciation en la / les priant d'en donner expressément acte au propriétaire. »

Article 35. Assurance.

Le bâtiment sera couvert contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts d'ordre électrique, la tempête et les risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins les garanties suivantes :

- a) le bâtiment, pour sa valeur entière de reconstruction,
- b) le recours des voisins,
- c) le chômage immobilier,
- d) les frais de déblai et de démolition,

e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront ainsi couverts à l'intervention du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du bâtiment et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 36. Responsabilités.

A. De la responsabilité civile tiers.

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance, résiliable annuellement, couvrant la responsabilité des copropriétaires et du personnel à leur service, pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants du bâtiment, aux personnes de passage et aux tiers quels qu'ils soient, à raison :

- du mauvais état ou du mauvais entretien du bâtiment ; ou
- pour toute autre cause imprévisible (chute de matériaux, de cheminées, etc.), dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

B. Bris de vitres et dégâts des eaux.

Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-dessus, le syndic souscrira également une police « bris de vitres » pour les parties communes ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations au bâtiment, provoquées par des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de chenaux, de gouttières et de tous appareils à eau du bâtiment, ainsi que les dégâts causés par des infiltrations d'eau de pluie à travers les toitures, plates-formes, façades, selon les modalités à convenir avec les assureurs.

Ces contrats sont également résiliables tous les ans.

C. Personnel

Le personnel d'entretien est assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 37. Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, de son locataire, de l'occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 38. Sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas sur un compte spécial.

Avant paiement ou utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, le syndic exigera des divers copropriétaires la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il appartient au syndic de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 39. De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel et de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction des bâtiments, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise des lieux sinistrés dans leur état originel. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui seront tenus de s'acquitter dans les trois mois de l'appel leur adressé par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme encaissée sera versée par le syndic sur le compte spécial mentionné ci-dessus.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, 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.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic sur le compte spécial mentionné ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que moyennant une décision en ce sens de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

En tout cas, si l'assemblée générale décide de la reconstruction partielle du bâtiment, les copropriétaires qui n'auraient pas participé au vote et/ou qui auraient voté contre la proposition de reconstruction, sont tenus de céder, à prix et conditions égaux, leurs droits et leurs indemnités dans le bâtiment, en priorité aux autres copropriétaires, ou, si ceux-ci ne souhaitent pas tous les acquérir, aux copropriétaires qui le demandent.

Cette demande doit être adressée par lettre recommandée aux copropriétaires récalcitrants, dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruction partielle a été prise par l'assemblée générale.

Une copie de la lettre recommandée sera envoyée pour notification au syndic.

Dès réception de la lettre recommandée visée ci-dessus, les copropriétaires qui n'ont pas participé au vote et/ou qui ont voté contre la décision de reconstruction partielle du bâtiment, auront encore la possibilité d'adhérer à cette décision au moyen d'une lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Pour les copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire le bâtiment en partie, il sera retenu, sur le prix de cession, une somme égale à leur part proportionnelle dans le manque résultant de l'insuffisance de l'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposent d'un délai de deux mois, à compter de la date de l'assemblée générale qui a décidé de la reconstruction partielle du bâtiment, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le bâtiment.

S'ils ne respectent pas ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du bâtiment, comme s'ils avaient voté pour cette reconstruction.

Le prix du transfert de propriété sera fixé, à défaut d'accord entre les parties, par deux experts, désignés par ordonnance du président du tribunal de première instance du lieu du bâtiment, à la demande de la partie la plus diligente, avec la possibilité offerte aux experts de faire appel à un troisième expert pour trancher ; s'il n'y a pas d'accord sur le choix du troisième expert, celui-ci sera désigné de la même manière.

Le prix sera payable au comptant.

La destruction même totale de l'ensemble n'entraîne pas par elle-même la dissolution de l'association. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40. Des assurances particulières.

A. Si des embellissements ont été effectués à leur propriété par des copropriétaires, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir jamais dans les frais de remise en état.

B. Les copropriétaires qui estimerait que l'assurance a été contractée pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires concernés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article 41. Destruction de l'immeuble devenu vétuste. Fin de l'indivision.

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, pour une cause étrangère à celle d'un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse que le bâtiment aurait perdu, par vétusté, une part importante de sa valeur d'utilisation et que, en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction du bâtiment, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association et, éventuellement, de la vente pure et simple du bâtiment dans son ensemble.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire le bâtiment ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bâtiment, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans un cas comme dans l'autre, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total », seront également applicables, tant celles décrites dans l'article relatif à la cession des quotes-parts des copropriétaires qui ont voté contre la reconstruction, que celles relatives à la désignation d'experts ou encore celles portant sur la répartition des quotes-parts en cas de vente.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 42. Règles relatives au droit réel et au droit des obligations.

Un caractère de droit réel doit être donné aux dispositions du présent règlement. Ces dispositions sont opposables de la manière définie par la loi.

Le règlement peut être modifié, moyennant le respect des règles prescrites en la matière.

Au présent règlement, il est permis d'annexer en complément, des règlements particuliers, des prescriptions et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, sans caractère de droit réel, qui ne doivent pas être transcrits. Le respect de ces règlements, prescriptions et décisions doit être imposé dans tous les actes par lesquels des personnes acquièrent la propriété d'un lot, ainsi que dans tous les contrats de location d'un lot.

Le règlement de copropriété, les règlements particuliers, ses modifications, les prescriptions et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, sont liés et doivent être interprétés à ce titre.

Article 43. Permis d'urbanisme - dispositions administratives – interprétation.

Les dispositions administratives en matière de permis d'urbanisme ou l'interprétation de celles-ci, seront obligatoires, sans autres formalités, pour les copropriétaires et toutes les dispositions du présent règlement de copropriété qui seraient contraires à celles-ci, doivent être considérées comme étant inexistantes et non écrites.

Article 44. Election de domicile.

Chaque copropriétaire qui n'a pas de domicile ou de résidence habituelle en Belgique, doit élire domicile en Belgique, à une adresse où tous avis, notifications, significations et sommations peuvent lui être envoyés en exécution des présents statuts.

En l'absence de pareille élection de domicile, ce copropriétaire est valablement accessible à l'adresse du lot privatif dont il est propriétaire.

Chaque copropriétaire est tenu de notifier tout changement d'adresse, le plus vite possible et par écrit, au syndic.

TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Article 45. Constatation du règlement d'ordre intérieur.

Les statuts du bâtiment peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur. La comparante peut établir ce règlement.

Cependant, le contenu de ce règlement peut être défini, modifié ou complété uniquement par l'assemblée générale, dès que celle-ci est convoquée pour la première fois.

L'assemblée générale décide à ce propos à une majorité des trois quarts des voix,

car il s'agit de la jouissance ou de l'utilisation des parties communes du bâtiment.

Ledit règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

Article 46. Notification et opposabilité.

Si un règlement d'ordre intérieur est établi, il sera déposé dans le mois de sa rédaction par la comparante, ou après son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative, respectivement, du maître d'ouvrage ou du syndic.

Le syndic mettra à jour, sans tarder, le règlement d'ordre intérieur, chaque fois que l'assemblée générale décide d'une modification.

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

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

TITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Article 47. Première assemblée générale.

La première assemblée générale plénière sera convoquée à l'initiative de la comparante au présent acte.

Cette assemblée générale plénière devra être convoquée et délibérer la première fois au plus tard dans les trois mois à compter de la réception provisoire d'un lot privatif cédé.

Article 48. Gestion intérimaire et conservation du bâtiment.

Jusqu'à la première assemblée générale plénière, la comparante assumera les tâches de gestion et se chargera de la conservation du bâtiment.

La comparante veillera notamment dans ce cadre à conclure une série de contrats nécessaires, tels que les contrats d'assurance, les contrats avec les fournisseurs d'équipements d'intérêt général (gaz, eau, électricité, téléphonie, télédistribution, etcetera) et les contrats d'entretien (entretien, etcetera).

Article 49. Premières charges communes ou frais d'exploitation.

Pour la gestion intérimaire et la conservation du bâtiment la comparante pourra avancer l'argent pour les premières charges communes ou frais d'exploitation au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires.

Sans être restrictif, il convient d'entendre par premières charges communes ou frais d'exploitation :

1) les frais de raccordement et les frais d'installation et d'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;

- 2) les frais de consommation de gaz, d'eau et d'électricité pour l'utilisation des parties communes ;
- 3) les primes d'assurance payées par la comparante ;
- 4) les frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Les copropriétaires sont tenus de rembourser les premières charges communes ou frais d'exploitation à la comparante, chacun d'eux en proportion de sa quote-part dans les parties communes et sans préjudice à l'application des dispositions y afférentes dans le règlement de copropriété.

Article 50. Ordre du jour de la première assemblée générale plénière.

A l'ordre du jour de cette première assemblée générale plénière, il conviendra en tout cas de porter la nomination et la désignation du syndic du bâtiment. Dès que la première assemblée générale plénière se sera réunie, elle aura seule le pouvoir de désigner et de révoquer le syndic.

En outre, la comparante au présent acte soumettra également les comptes des premières charges communes et frais d'exploitation, qui doivent lui être imputés. Il sera donné quittance et décharge pour la gestion et la conservation du bâtiment.

Les premières assurances dont il est question ci-dessus, seront obligatoirement confirmées d'office.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES.

1) Le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office contre la comparante lors de la transcription du présent acte.

2) Le notaire soussigné confirme pour la personne morale que la dénomination, la date de constitution et le siège social sont conformes aux mentions figurant dans les pièces officielles qui lui ont été présentées. Nous, notaire, confirmons que l'identité de chaque personne physique nous a été démontrée sur la base de pièces d'identité probantes.

3) La comparante reconnaît avoir reçu à l'avance un projet inchangé du présent acte et en avoir pris connaissance.

4) Les frais d'établissement des statuts du bâtiment seront mis à charge des acheteurs des lots privatifs de ce bâtiment. Ces frais sont estimés à un euro vingt cents (1,20 €) par quote-part dans l'indivision forcée.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude.

Lecture intégrale et commentée faite à la comparante, celle-ci a signé l'acte et les annexes attachées, ainsi que nous, Notaire.

/suivent les signatures/

Enregistré vingt-huit rôles sans renvoi au 3^{ème} bureau de l'Enregistrement d'Ixelles, le six novembre deux mille neuf. Volume 40 folio 84 case 10. Reçu vingt cinq euros (25€). L'Inspecteur principal, (signé) MARCHAL D.