

JV/BRABANCON.ADB  
Rép. 7094

**ACTE DE BASE  
IMMEUBLE SITUE A SCHAERBEEK  
AVENUE DE LA BRABANCONNE 119/121**

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ  
Le quatorze novembre  
Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire  
résidant à Bruxelles.

A COMPARU :

MANAGEMENT PROMOTION INVESTMENT, en abrégé M.P.I., société anonyme, constituée sous la dénomination sociale FENISOL aux termes d'un acte reçu par le Notaire Fernand de BOOSERE, à Herk-de-Stad, le quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge le trente et un octobre suivant sous le numéro 851031-228.

Dont la dénomination a été modifiée en BELISOL CONSULTING aux termes de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Philippe VANHALEWYN, à Kraainem, en date du vingt-six septembre mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-trois octobre suivant sous le numéro 911023-253.

Dont la dénomination sociale a été remodifiée en la dénomination actuelle aux termes de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Philippe VANHALEWYN, prénommé, en date du vingt-sept mars mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-sept avril suivant sous le numéro 920417-144.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le Notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le onze octobre mil neuf cent nonante-cinq, en cours de publication aux annexes du Moniteur belge.

Dont le siège social est établi à Woluwe-Saint-Lambert, Avenue Slegers, 48, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 476.540, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 427.934.702.

Ici représentée par Monsieur Guy LAMBIN, administrateur de sociétés, demeurant à Ohain, place Communale 6.

Agissant conformément à l'article 18 des statuts en sa qualité d'administrateur de ladite société, réélu à sa fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du vingt juin mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du douze octobre suivant sous le

1<sup>er</sup> RÔLE

numéro 911012-184.

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

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

La société comparante est propriétaire du bien suivant :

**COMMUNE DE SCHAERBEEK**

**(Cinquième division cadastrale - article 00398)**

Un immeuble situé à l'angle de l'Avenue de la Brabançonne 119/121 et la Rue du Noyer, cadastré ou l'ayant été section C numéro 54/R/5 d'une superficie de deux ares quarante centiares (2a 40ca).

**ORIGINE DE PROPRIETE**

La société comparante est propriétaire de l'immeuble prédécrit pour l'avoir acquis de 1) Madame CORBUSIER Monique Louise Clémence Marie, sans profession, veuve de Monsieur ERMENS François Félix Albert, demeurant à Schaerbeek; 2) Madame CORBUSIER Jeanne Marie Thérèse Julie, sans profession, épouse de Monsieur BRUYNEEL Henri Paul Téléphore, retraité, demeurant à Bruxelles (Neder-over-Heembeek); 3) Monsieur CORBUSIER Joseph Pierre Marie Maurice Louis, dit Pierre, docteur en chimie, époux de Madame LEDOUX Marguerite Huberte Elvire, docteur en médecine, demeurant à Bruxelles; 4) Madame DE VEIRMAN Gilberta Léonidia Edouard Maria, professeur, épouse de Monsieur TEMMERMAN Rudi Jan Oscar, professeur, demeurant à Gand; 5) Madame BRETTE Ghislaine Francine Hélène, sans profession, veuve de Monsieur BORDAS Georges Marc Elie, demeurant à Mansle (Charente-France) et 6) Madame BRETTE Jacqueline Laure Antoinette, sans profession, veuve de Monsieur BONNEAU André Gaston Julien Louis, demeurant à Rouillac (Charente-France) aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, soussigné, le treize septembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix-neuf septembre suivant, volume 11.797 numéro 23.

A l'origine, ce bien appartenait à Monsieur Joseph Ghislain DE SCHUTTER, restaurateur, à Schaerbeek, et à Madame Julia Marie Ghislaine DE SCHUTTER, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Baptiste BRETTE, négociant en vins, à Combresol (Corrèze-France); pour leur avoir été attribué, chacun pour la moitié indivise, dans un acte de partage reçu par le Notaire Emile VANDER ELST, à Uccle, le vingt et un septembre mil neuf cent trente-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le treize octobre suivant, volume 2072 numéro 16.

Monsieur Edouard DE SCHUTTER, prénommé, est décédé à Bruxelles, le dix-sept mai mil neuf cent soixante et un, sans laisser d'héritiers réservataires ascendants ni

descendants, et après avoir, aux termes de son testament public, dicté au Notaire WAMBACQ, à Alost, le neuf novembre mil neuf cent cinquante-quatre, légué sa part dans ledit immeuble à sa soeur, Madame Julia DE SCHUTTER, prénommée, pour la moitié (soit un/quart) en nue-propiété, et pour le surplus (soit un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit) à son épouse survivante, Madame Joanna Eduard Léontina Maria VAN DEN BOSSCHE, sans profession.

Madame Joanna VAN DEN BOSSCHE est décédée à Bruxelles le vingt-neuf novembre mil neuf cent soixante-neuf, décès mettant fin à l'usufruit qu'elle exerçait sur la quart de ce bien légué par son époux à Madame BRETTE-DE SCHUTTER.

Aux termes de son testament public, dicté au Notaire Michel HERINCKX, ayant résidé à Bruxelles, le cinq décembre mil neuf cent soixante-sept, Madame Joanna VAN DEN BOSSCHE, prénommée, a légué la quart indivis en pleine propriété qu'elle possédait dans ce bien à ses six neveux et nièces, savoir : 1) Madame CORBUSIER Monique Louise Clémence Marie, sans profession, veuve de Monsieur ERMENS François Félix Albert, demeurant à Schaerbeek; 2) Madame CORBUSIER Jeanne Marie Thérèse Julie, sans profession, épouse de Monsieur BRUYNEEL Henri Paul Téléphore, demeurant à Bruxelles (Neder-over-Heembeek); 3) Monsieur CORBUSIER Joseph Pierre Marie Maurice Louis, dit Pierre, docteur en chimie, époux de Madame LEDOUX Marguerite Huberte Elvire, docteur en médecine, demeurant à Bruxelles; 4) Madame DE VEIRMAN Gilberta Léonida Edouard Maria, professeur, épouse de Monsieur TEMMERMAN Rudi Jan Oscar, professeur, demeurant à Gand; 5) Monsieur Firmin Jozef Clemens Marie DE VEIRMAN, architecte, époux de Madame Monique Joséphine Rachel CALLAERT, infirmière, à Grimbergen; et 6) Monsieur Jacques Odilon Julien Marie DE VEIRMAN, représentant, époux de Madame Godelieve Maria Hippolyte THIELEMANS, sans profession, à Alost, chacun pour un/sixième.

Aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par le Notaire Michel HERINCKX, à Bruxelles, le quatorze février mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le six mars suivant, volume 7536 numéro 9, Monsieur Firmin DE VEIRMAN, prénommé, a cédé sa part dans ledit immeuble, soit un/vingt-quatrième en pleine propriété, à Madame Julia DE SCHUTTER, prénommée, de sorte que cette dernière possédait dix-neuf/vingt-quatrièmes en pleine propriété dans le bien prédécrit.

Aux termes d'un acte de donation reçu par le Notaire Michel HERINCKX, prénommé, le quatorze février mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le six mars suivant, volume 7491 numéro 27, Madame Julia DE SCHUTTER, prénommée, a donné à ses deux filles, savoir 1) Madame Ghislaine Francine

2<sup>e</sup> RÔLE

Hélène BRETTE, sans profession, épouse de Monsieur Georges Marc Elie BORDAS, médecin, à Mansle (France) et 2) Madame Jacqueline Laure Antoinette BRETTE, sans profession, épouse de Monsieur André Gaston Julien Louis BONNEAU, pharmacien, à Rouillac (France), chacune à concurrence de la moitié indivise, la nue-propiété des ses dix-neuf/vingt-quatrièmes indivis dans le bien prédécrit.

Madame Julia DE SCHUTTER, prénommé, est décédée le neuf août mil neuf cent septante-sept de sorte que son usufruit s'est éteint.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le Notaire Willem BALLAUX, à Alost, le dix-sept avril mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le neuf mai suivant, volume 8311 numéro 16, Monsieur Jacques DE VEIRMAN, prénommé, a cédé ses droits indivis dans l'immeuble prédécrit, soit un/vingt-quatrième en pleine propriété à Madame Jacqueline BONEAU-BRETTE, prénommée.

#### DIVISION DE L'IMMEUBLE

La comparante déclare vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "appartement", "cave", "magasin" ou "grenier" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en cent/centièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds 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 l'appartement proprement dit, la cave, le magasin ou le grenier, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif (magasin, appartement, cave, grenier) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes

générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de ce conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et de toutes 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, devra mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

#### PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

La société comparante Nous a ensuite remis pour être déposés au rang de Nos minutes les documents suivants :

- 1) le règlement de copropriété;
- 2) les plans de l'immeuble, à savoir :
  - plan numéro 1 : sous-sol, rez-de-chaussée, entre-sol et étage-type (premier, deuxième et troisième étage);
  - plan numéro 2 : quatrième étage, cinquième étage et toiture avec greniers.

Sur ces plans, les parties communes sont colorées en teinte bleue, les parties privatives côté gauche en teinte rose et les parties privatives côté droite en teinte verte et le grenier numéro sept en teinte jaune.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé : ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire en s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

*Je* RÔLE

La comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

**SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION**  
**DU PERE DE FAMILLE**

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si 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 fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - et caetera) 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 lot que révélera les plans ou encore selon l'usage des lieux.

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

En outre il est créé une servitude de passage qui s'exercera sur l'accès commun et couloir de l'immeuble (fonds servant) pour permettre les propriétaires des magasins l'accès aux caves de compteurs, mais uniquement pour les relèvements des compteurs de

**URBANISME**

1. La société comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu ait fait l'objet d'un

Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

2. En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire soussigné a demandé en date du treize juillet mil neuf cent nonante-cinq à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-quatre juillet suivant, la Commune de Schaerbeek a indiqué que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est la suivante :

"Pour le territoire où se situe le bien :

" a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis "aux prescriptions :

"- du plan régional de développement où il est situé dans "le périmètre de protection accrue du logement et "d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et/ou "d'embellissement.

"- du plan de secteur où il est repris en zone "d'habitation".

La comparante aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

#### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, un entre-sol, trois étages type, un quatrième étage, un cinquième étage et des greniers :

#### I. SOUS-SOL

##### 1° Parties communes

Escalier avec sa cage menant au rez-de-chaussée, couloir de dégagement desservant les caves avec compteurs d'eau et électricité, local chaufferie, local nettoyeurs, local pour compteurs d'électricité, local citerne mazout.

##### 2° Parties privatives

\* onze caves avec leurs portes numérotées de 1 à 11 inclus ainsi que la cave numéro 18.

\* la cave numéro 12 avec escalier privatif vers le rez-de-chaussée, rattachée au magasin numéro 2.

G<sup>e</sup> RÔLE

\* les caves numéros 13 à 17 inclus avec escalier privatif, rattachées au magasin numéro 1.

## II. REZ-DE-CHAUSSEE

### 1° Parties communes

Porte d'entrée donnant sur l'Avenue de la Brabançonne, hall, couloir vers escaliers et l'ascenseur, escalier avec sa cage menant au sous-sol, escalier avec sa cage menant à l'entresol, ascenseur avec sa cage et son palier.

### 2° Parties privatives

Deux entités commerciales de magasin, à savoir :

- l'une à droite de l'entrée en faisant face à l'immeuble avenue de la Brabançonne, dénommé "MAGASIN 1" et comprenant : magasin proprement dit avec sa porte d'entrée privative à l'angle de l'avenue de la Brabançonne et la rue du Noyer, escalier privatif menant au sous-sol, un local réception, un local archives, un vestiaire, un w.c. et un débarras.

- l'autre dénommé "MAGASIN 2" avec entrée privative à la rue du Noyer et comprenant: magasin proprement dit composé de trois locaux, escalier privatif menant au sous-sol, deux cours privatives, une salle de bains avec douche, un W.C. et deux locaux débarras.

## III. ENTRE-SOL

### 1° Parties communes

Escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, escalier avec sa cage menant au niveau supérieur, ascenseur avec sa cage et son palier; volumes vides, armoire murale avec compteurs de gaz desservant les deux appartements situés à l'entresol et le panneau des fusibles.

### 2° Parties privatives

Deux appartements, savoir :

A. L'appartement côté gauche, dénommé "APP. E.G.", comprenant : deux débarras (accès par le hall commun), hall d'entrée, salle de bains, living, chambre à coucher, couloir, cuisine, bureau.

B. L'appartement côté droite, dénommé "APP. E.D", comprenant : hall d'entrée, W.C., cuisine avec terrasse, living, chambre à coucher.

## IV. PREMIER, DEUXIEME ET TROISIEME ETAGES

### 1° Parties communes

Escalier avec sa cage menant au niveau inférieur,

escalier avec sa cage menant au niveau supérieur, ascenseur avec sa cage et son palier, volumes vides, à chaque niveau les compteurs de gaz desservant les différents appartements et le panneau des fusibles.

### 2° Parties privatives

Deux appartements par étage, savoir :

A. Les appartements côté gauche dénommés respectivement "APP. 1G", "APP. 2G" et "APP.3G", comprenant chacun :

hall, W.C., cuisine avec terrasse, salle de bains, deux chambres à coucher, deux livings.

B. Les appartements côté droite dénommés respectivement "APP. 1D", "APP. 2D" et "APP. 3D", comprenant chacun :

hall, W.C., salle de bains avec terrasse, deux livings, chambre à coucher, débarras, cuisine.

## V. QUATRIEME ETAGE

### 1° Parties communes

Escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, escalier avec sa cage menant au niveau supérieur, ascenseur avec sa cage et son palier, volumes vides, compteurs de gaz desservant les différents appartements et le panneau des fusibles.

### 2° Parties privatives

Deux appartements, savoir :

A. L'appartement côté gauche, dénommé "APP. 4G", comprenant :

hall, W.C., cuisine avec terrasse, salle de bains, deux chambres à coucher, living.

B. L'appartement côté droite, dénommé "APP. 4D", comprenant :

hall, W.C., cuisine avec salle d'eau, deux livings, deux chambres à coucher.

## VI. CINQUIEME ETAGE

### 1° Parties communes

Escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, escalier avec sa cage menant au niveau supérieur, deux locaux techniques, volumes vides, compteurs de gaz desservant les appartements et le panneau des fusibles.

### 2° Parties privatives

Deux appartements, savoir :

A. L'appartement côté gauche dénommé "APP. 5G", comprenant :

hall, W.C., cuisine avec terrasse, salle de bains, deux chambres à coucher, salon/salle à manger.

*je* RÔLE

B. L'appartement côté droite, dénommé "APP. 5.D", comprenant :

trois débarras, dont un avec accès par la cage d'escalier commune, hall, salle de bains et son annexe, living, chambre à coucher, cuisine.

## VII. TOITURE

### 1° Parties communes

Escalier avec sa cage menant au niveau inférieur, couloirs desservant les greniers, toiture plate en façade avenue de la Brabançonne et le rue du Noyer.

### 2° Parties privatives

Treize greniers avec leurs portes, numérotés de 1 à 13 inclus.

La toiture est une partie commune de l'immeuble.

L'accès à cette toiture est interdit, sauf pour l'entretien et les réparations.

## REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble, dont le terrain, sont divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) et sont réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

	<u>Dixmillièmes</u>
- La cave numéro 1 : dix/dixmillièmes :	10
- La cave numéro 2 : cinq/dixmillièmes :	5
- Les caves numéro 3 et 4 : chacune quatre/dixmillièmes :	2 x 4 = 8
- La cave numéro 5 : sept/dixmillièmes :	7
- Les caves numéros 6-7-8-9-10 et 11 : chacune onze/dixmillièmes :	6 x 11 = 66
- La cave numéro 12 : vingt-six/dixmillièmes :	26
- Les caves 13-14-15-16-17 : ensemble cent quarante-neuf/dixmillièmes :	149
- La cave numéro 18 : vingt-quatre/dixmillièmes :	24
- Le magasin numéro 1 : six cent septante/dixmillièmes :	670
- Le magasin numéro 2 : sept cent quarante-deux/dixmillièmes :	742
- L'appartement E.G. : sept cent septante-cinq/dixmillièmes :	775
- L'appartement E.D. : cinq cent trente-neuf/dixmillièmes :	539
- Les appartements 1.G. - 2.G. et 3.G. : chacun sept cent trente-neuf/dixmillièmes :	3 x 739 = 2217

- Les appartements 1.D . 2.D. et 3.D. : chacun six cent cinquante et un/ dixmillièmes :	3 x 651 = 1953
- L'appartement 4.G. : sept cent trente- neuf/dixmillièmes :	739
- L'appartement 4.D. : six cent cinquante- trois/dixmillièmes :	653
- L'appartement 5.G. : sept cent vingt-neuf/ dixmillièmes :	729
- L'appartement 5.D. : six cent dix-huit/ dixmillièmes :	618
- Les greniers numéros 1 et 2 : chacun cinq/ dixmillièmes :	2 x 5 = 10
- Le grenier numéro 3 : quatre/dixmillièmes :	4
- Les greniers numéros 4 et 5 : chacun cinq/ dixmillièmes :	2 x 5 = 10
- Le grenier numéro 6 : huit/dixmillièmes :	8
- Les greniers numéros 7, 8 et 9 : chacun quatre/dixmillièmes :	3 x 4 = 12
- Le grenier numéro 10 : quatorze/dix- millièmes :	14
- Les greniers numéro 11-12 et 13 : chacun quatre/dixmillièmes :	3 x 4 = 12
	-----
Soit au total : dix mille/dixmillièmes :	10.000/10.000

Il est stipulé que les caves ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'appartement ou d'entité commerciale de magasin) dans l'immeuble, les greniers ne pouvant qu'être échangés entre les propriétaires des appartements.

#### DECLARATION

A l'exclusion des caves et des greniers, situés respectivement au sous-sol et au niveau de la toiture, ainsi que les deux magasins situés au rez-de-chaussée, et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent du plan ci-annexé, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement

6<sup>e</sup> RÔLE

d'affectation.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

#### FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des futurs acquéreurs d'entités privatives dans l'immeuble prédécrit.

#### PROCURATION

D'un même contexte, la comparante a déclaré constituer pour mandataires spéciaux :

- 1) Monsieur Joost VANFLETEREN, candidat notaire, demeurant à Ixelles, rue du Prince Royal 106;
- 2) Monsieur Alain GONCALVES, clerc de notaire, demeurant à Uccle, square Van Bever 12.
- 3) Madame Michèle LAGAE, candidat-notaire, demeurant à Uccle, avenue du Gui, 8.

A qui elle donne pouvoir de, pour elle et en son nom, ayant chacun les pouvoirs séparément :

Vendre tout ou partie de l'immeuble prédécrit.

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

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

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

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

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

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

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

Faire toutes déclarations, signer tous documents et accomplir toutes formalités relativement à l'assujettissement éventuel de l'une ou de plusieurs des personnes constituant la partie mandante à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Modifier le présent acte de base.

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

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude.

A la date préindiquée.

Et après lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré 7 rôles 6 renvois au premier bureau de l'Enregistrement de Jette, le 17 novembre 1995, volume 75 folio 31 case 05. Reçu 1.000 francs. Le Receveur a.i. JANSSEN.

7<sup>e</sup> RÔLE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
IMMEUBLE SITUE A SCHAERBEEK  
AVENUE DE LA BRABANCONNE 119/121

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL



Article 1. - Définition et portée du statut réel

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2. - Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

Article 3. - Division

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

d 7

## CHAPITRE II. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

### Article 4. - Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", "Magasin", "Cave" ou "Grenier".

Les parties communes sont divisées en dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes), répartis entre les différentes propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective, comme indiqué à l'acte de base.

### Article 5. - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres entités privatives, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par 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 a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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

Sans préjudice à 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..

8<sup>e</sup> RÔLE

#### Article 6. - Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition énoncé 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 amélioration, embellissement ou autrement, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix des copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

L'objet du présent article est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### **Ascenseur**

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les vides que l'installation située dans les locaux techniques situés au cinquième étage.

L'ascenseur est un élément commun.

Les occupants des locaux privatifs situés au rez-de-chaussée ne devront pas intervenir dans les charges d'entretien et réparation de l'ascenseur.

#### **Antennes**

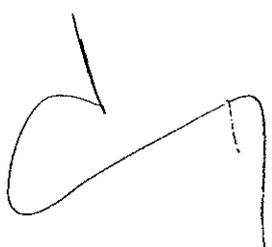
Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est autorisé sauf réglementation contraire émanant de la commune.

#### **Balcons et terrasses**

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.



En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

#### Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

#### Chauffage central

La chaudière et la citerne au mazout servant au chauffage des appartements et autres entités privatives, sont des éléments communs.

Les canalisations et la radiateurs à l'usage exclusif des appartements, caves, magasins ou greniers, sont privatifs.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans une entité privative sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par de radiateurs de calibre différent.

#### 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 de l'appartement qu'ils desservent exclusivement.

#### Escaliers

Il faut entendre par ce mot, 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.

En égard à ce qui précède, l'escalier est commun à l'exception des deux escaliers privatifs reliant les magasins au rez-de-chaussée au sous-sol). Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée - à l'exception des propriétaires des magasins situés au rez-de-chaussée - ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

#### Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) 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, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune, à l'exception toutefois des propriétaires des magasins situés au rez-de-chaussée, qui n'ont pas à intervenir dans les frais de consommation ni d'entretien et de réparation).

#### Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilé 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.

Les occupants des magasins au rez-de-chaussée auront le droit de moderniser librement la façade commerciale, ceci à leurs frais exclusifs, moyennant d'avoir soumis le projet de rénovation de la façade à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, l'esthétique de la façade devant respecter l'esthétique de l'immeuble et la législation en vigueur.

#### Fenêtres

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

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un

entrepreneur unique désigné par la copropriété.

#### Locaux à usage commun

Sont également communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leur réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et co-occupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

#### Gros murs

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours sont de gros murs.

En effet, s'ils étaient détruits, la cour cesserait d'être fermée, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

#### Murs intérieurs séparant deux appartements

Envisageant le cas de murs séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

#### Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un appartement de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

#### Murs intérieurs de l'appartement

Les murs qui séparent les diverses pièces de l'appartement sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### Murs de clôture

Les murs entourant les cours, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communes. Il faut assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui

10<sup>e</sup> RÔLE

remplissent le même rôle.

Si les cours et jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

#### 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.

#### Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

#### Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

#### Portes palières

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

#### Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

#### Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice et la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

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

#### Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti était attribué à un lot privatif, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

### Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

### Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question à la rubrique "Balcons et terrasses" ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

### Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

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

### Article 7. - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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 indissoluble.

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

A.1<sup>e</sup> RÔLE

quotité leur attribuée.

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

Article 8. - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis 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 appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6 de statuts rubrique "Balcons et terrasses".

Article 9. - De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés 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.

Sont incompatibles 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 des entités privatives 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 "antibruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

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, qui n'est pas de statut réel.

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 seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, 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 à la simple majorité des voix.

Le téléphone public et radio-téldistribution pourront être installés dans les appartements et magasins, aux frais risques et périls de leur propriétaire. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, 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

12<sup>e</sup> RÔLE

inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 10. - Des limites de la jouissance des parties privatives

**Harmonie** : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, caves, magasins et greniers ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

**Location** : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location, il est seul responsable de son locataire ainsi que 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 ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

**Caves/Greniers** : Les caves et les greniers ne pourront être vendus qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave et grenier par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave et le grenier qui est sa propriété.

Article 11. - Transformation

Les travaux de modifications 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, 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'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient 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 l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus

aux architecte et ingénieur seraient à la charges du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

### CHAPITRE III. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### Article 12. - Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BRABANCONNE 119/121".

Elle a son siège dans l'immeuble.

#### Article 13. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

#### 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 de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle

138 RÔLE

est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique, les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de la dite 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 social.

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles qui sont communs et nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes ...

#### Article 16. - Objet social

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

#### Article 17. - Solidarité divisée des copropriétaires

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

Toutefois, 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 § 3 et 4 du Code Civil.

#### 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 le 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 a son tour en informe les autres copropriétaires.

#### Article 19. - Organes de l'association des copropriétaires

##### I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

###### **1. Pouvoirs**

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

###### **2. Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce

droit.

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

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présentes ou représentés.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront être convoqués à l'assemblée générale, et auront droit d'assister à la réunion avec 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 s'ils devront se faire représenter par un tel mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

### 3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient le 1<sup>er</sup> jeudi du mois de juin à 18 h 00 heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

#### 4. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

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

#### 5. Ordre du Jour

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

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

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

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

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

Une première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Créance, suivant les normes des assemblées ordinaires

1<sup>er</sup> RÔLE

telles que décrites ci-dessous.

#### 6. Constitution de l'assemblée

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

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

#### 7. Délibérations

Chaque copropriétaires 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.

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

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

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

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents et représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

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

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

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

#### 9. Actions en justice

##### a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

La copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

##### b) Par un occupant

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

lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4.

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

#### 10. Opposabilité

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décision adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

#### 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée,

17<sup>e</sup> RÔLE

en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## II. SYNDIC

### **1. Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

### **2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

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

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

### **3. Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association 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 social. Il doit être complété par toutes indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

### **4. Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### **5. Pouvoirs**

Le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale 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;

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

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communes, 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 manoeuvres et autres parties communes;

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

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

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrat d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les

18<sup>e</sup> RÔLE

décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il d'engage dont valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

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

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiqués à l'assemblée.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou tout autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du Notaire instrumentant de ses 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 être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi que la modification des quotes-parts de copropriété, 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, et caetera...

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

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

pourra agir personnellement.

11° il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### 6. Rémunération

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

#### 7. Démission

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

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

### CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

#### Article 20. - Frais communs

##### I. COMPOSITION DES CHARGES

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée

19<sup>e</sup> RÔLE

en faute;

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qui sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

Sont considérées comme charges communes particulières: les frais d'éclairage, d'entretien et de réparation de la cage d'escalier, l'ascenseur et du hall d'entrée commun.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

Les magasins situés au rez-de-chaussée bénéficiant d'une entrée directe, n'auront pas l'usage de l'entrée commune, de la cage d'escalier commune et de l'ascenseur.

Les propriétaires ou exploitants de ces lots privatifs ne sera pas tenu à participer aux frais de cet entretien.

Ceux-ci seront par conséquent répartis entre les autres lots privatifs de l'immeuble dans les proportions suivantes :

- l'appartement E.G. : sept cent septante-cinq/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- l'appartement E.D. : cinq cent trente-neuf/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- les appartements 1.G., 2.G. et 3.G. chacun sept cent trente-neuf/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- les appartements 1.D., 2.D. et 3.D. chacun six cent cinquante et un/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- l'appartement 4.G. : sept cent trente-neuf/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- l'appartement 4.D. : six cent cinquante-trois/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- l'appartement 5.G. : sept cent trente et un/huit mille deux cent vingt-septièmes.
- l'appartement 5.D. : six cent vingt/huit mille deux cent vingt-septièmes.

L'intervention des magasins au rez-de-chaussée dans les frais et charges communes de l'immeuble est donc limitée aux grosses réparations de l'immeuble, telles que, toiture, gros murs, façade, frais de gérance, etc...,

## II. PREMIERES CHARGES COMMUNES

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

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.
- 2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.
- 4) les premiers frais de chauffage des parties communes, si il y a lieu.

## III. CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

### Article 21. - Consommations individuelles

En cas d'existence de compteurs séparés, les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

### Article 22. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble 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 de l'immeuble.

Lo<sup>e</sup> RÔLE

**Article 23. - Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

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

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

**Article 25. - Recettes au profit des parties communes**

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

**Article 26. - Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

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

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

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

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

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé

en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération 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 au syndic de l'association des copropriétaires l'état :

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

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

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

Le Notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demander, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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 gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des

21<sup>e</sup> RÔLE

dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de convention 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 représentés par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le Notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 § 1er 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.

## CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS

### Article 28. - Généralités

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

### Article 29. - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

### Article 30. - Réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

### Article 31. - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée

générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

**Article 32. - Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leur 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 et caetera, exécutant les réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

22<sup>e</sup> RÔLE

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### CHAPITRE VI. DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL ASSURANCES - RECONSTRUCTION

##### Article 33. - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tout dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportés par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des 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, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncés ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences 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 afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces derniers étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaires).

Dans cet ordre d'idée, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, 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 contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de 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 des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

"le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectué dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre tous les risques d'incendie, les dégâts des eaux; d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevance annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui des ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres 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 provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur".

28e RÔLE

**Article 35. - Assurance**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur 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 couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé 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, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

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

Si le propriétaire du magasin au rez-de-chaussée désire contracter une assurance séparée, il devra souscrire cette assurance obligatoirement avec la même compagnie qui couvre les autres parties de l'immeuble.

**Article 36. -**

**A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble)**

**B. Bris de glace et dégâts des eaux**

**C. Personnel**

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état et du mauvais entretien de l'immeuble;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à charge de l'ensemble

des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "Bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera 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 l'un ou à l'autre 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, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiés d'office.

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

Chacun des propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

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

**Article 38. - Cas de sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées et par le syndic déposés en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir

24<sup>e</sup> RÔLE

compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

**Article 39. - De l'utilisation des indemnités**

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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 s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée 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 à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs 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 du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par 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 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, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné

par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront

*gse* RÔLE

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, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

**Article 40. - Des assurances particulières**

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assureurs à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstructions éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un moment 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 auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

**Article 41. - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'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 de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

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 l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, 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.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèque d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, 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 sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

#### CHAPITRE VII. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

##### Article 42. - Portée - Modifications

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncés à l'article 19 § 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

<b>SECTION I. CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC</b>
---

##### Article 43. - Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un

26° RÔLE

terme de trois ans renouvelables.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

**Article 44. - Nomination du syndic**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

**Article 45. - Attribution du Syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation d'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil général de gérance.

**Article 46. - Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations et caetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

**Article 47. - Comptabilité**

**A. Provision pour charges communes**

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

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

24<sup>e</sup> RÔLE

### B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les comptes et/ou les décompte des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration de dit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront parties du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 § 4 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de deux cent cinquante francs au premier rappel, de cinq cent francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi que d'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour un litige qui serait transmis à l'avocat.

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

Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coût et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre mil neuf cent nonante-quatre, soit points.

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

$$\frac{\text{indemnité de base fois index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

D 9

### C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes les mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes les voies d'exécution, y compris les saisies de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- d) à réclamer aux copropriétaires à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application des susdites dispositions.

### D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et du syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra

décider, à la simple majorité absolue des voix de toutes modifications de Comptabilisation défini ci-avant.

## SECTION 2. ASPECTS EXTERIEURS

### Article 48. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs et caetera...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendre toute initiative, éventuellement avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement de ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs, les caves, les locaux à poubelles; d'assureur l'évacuation des ordures ménagères.

### Article 49. - Entretien et aspect

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

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par le syndic.
- 2) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 3) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Les enseignes et réclames seront toutefois autorisées pour les occupants des magasins situés au rez-de-chaussée.

<b>SECTION 3. ORDRE INTERIEUR</b>
-----------------------------------

**Article 50. - Service des eaux**

1) l'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

**Articles 51. - Aspect - Tranquillité**

Les parties communes notamment des halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communes, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée de gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout

29<sup>e</sup> RÔLE

sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

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

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres et de sortie).

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

(Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef).

**SECTION 4. MORALITE - TRANQUILITE -  
DESTINATION DES LOCAUX**

**Article 52. - Mode d'occupation**

A) Généralité

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal : l'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers, l'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement, à l'exception des magasins situés au rez-de-chaussée qui peuvent être soumis

à l'usage commercial. Toutefois, les commerces suivants sont formellement interdits : café, restaurant, brasserie, poissonnerie, boucherie, night-shop, et en général tous établissements qui pourraient perturber la quiétude des autres occupants de l'immeuble.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portées à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous les jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des halls d'entrée.

#### B) Transmission des obligations

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### C) Location

1. Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

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

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

3. Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues à l'article 52b) ci-avant.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation

fo<sup>r</sup> RÔLE

**Article 53. - Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble, à l'exception des magasins situés au rez-de-chaussée dont le propriétaire ou exploitant est autorisé également à faire de la publicité en vitrine et en façade.

Le propriétaire ou exploitant de ce lot aura le droit d'apposer ou maintenir les enseignes lumineuses placées en façade sur l'immeuble et de la remplacer par une enseigne éventuellement plus moderne lorsque celle-ci sera démodée, moyennant l'agrément préalable de la copropriété, sur l'esthétique de cet enseigne.

Il est en outre expressément stipulé que les dispositifs éventuels de lumière non-intermittente devra cesser à vingt heures au plus tard.

Le propriétaire ou exploitant des magasins au rez-de-chaussée aura également le droit de moderniser sa façade commerciale, ceci à ses frais exclusifs, moyennant l'agrément préalable du projet de rénovation de la façade, de l'assemblée des copropriétaires.

L'esthétique de la façade devra respecter en tout état de cause l'esthétique de l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartement, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée commune, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur ces boîtes aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Les rez-de-chaussée commerciaux disposeront de leur propres boîtes aux lettres à l'entrée privative des magasins respectifs.

**Article 54. - Interdictions**

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matière inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

#### Article 55. Caves/greniers

La propriété et la jouissance des caves et greniers sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

#### Article 56. - Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### SECTION 5. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE - D'EAU ET D'ELECTICITE

#### Article 57. - Chauffage

L'immeuble est équipé d'un chauffage central au mazout.

L'eau chaude est également distribuée dans la totalité de l'immeuble au moyen d'un système de chauffage autonome pour l'ensemble de l'immeuble.

Le chauffage et la fourniture d'eau chaude sont assurés par une chaudière commune et un boiler constituant des parties générales communes à l'ensemble de l'immeuble.

Il existe, dans chaque appartement ou magasin, un compteur particulier permettant de mesurer la consommation en chauffage et en eau chaude, lequel compteur servira à déterminer la quote-part de chaque occupant d'un appartement ou magasin dans l'ensemble des frais de chauffage de l'immeuble.

Les frais de consommation de chauffage et d'eau chaude sont des dépenses communes générales, mais qui se régleront au prorata de la consommation réelle de chaque copropriétaire ou occupant d'une partie privative de l'immeuble, laquelle est mesurée par le compteur

21<sup>e</sup> RÔLE

individuel dont question ci-avant.

Les frais de consommation de chauffage et d'eau chaude se régleront par des versements anticipés provisionnels trimestriels, effectués sur un compte en banque ouvert par le gérant au nom de la copropriété de l'ensemble de l'immeuble.

Les frais de location des compteurs et les frais de consommation pour les parties communes incombent à tous les copropriétaires d'appartements dans la proportion des quotités dans les parties communes.

**Article 58. - Eau froide**

Chaque entité privative dispose d'un compteur d'eau individuel.

**Article 59. - Electricité**

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

Il existe un compteur commun pour la consommation d'électricité des parties communes (éclairage et ascenseur).

La consommation électrique mesurée par le compteur commun constitue une charge commune spéciale propre aux propriétaires des appartements, sans intervention des propriétaires des magasins. En ce qui la répartition des frais de consommation et de location de compteur y afférent, il est référé à l'article 20 ci-dessus.

**SECTION 6. DIFFERENDS**

**Article 60. - Règlement des différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

**Article 61. - Conservation et diffusion des documents**

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

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

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

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

**Article 62. - Renvoi au Code Civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

**Article 63. Table des matières**

**CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL**

- Article 1.- Définition et portée du statut réel
- Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur
- Article 3.- Division

32<sup>e</sup> RÔLE

**CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE**

- Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives  
Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété  
Article 6.- Parties communes  
Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble  
Article 8.- Définition des parties privatives  
Article 9.- De la jouissance des parties privatives  
Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives  
Article 11.- Transformations

**CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

- Article 12.- Dénomination - Siège  
Article 13.- Personnalité juridique - Composition  
Article 14.- Dissolution - Liquidation  
Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires  
Article 16.- Objet social  
Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires  
Article 18.- Actions en justice  
Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires  
I. ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETAIRES  
II. SYNDIC

**CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

- Article 20.- Frais communs  
I. COMPOSITION DES CHARGES  
II. PREMIERES CHARGES COMMUNES  
III. CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT  
Article 21.- Consommations individuelles  
Article 22.- Impôts  
Article 23.- Responsabilité civile  
Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire  
Article 25.- Recettes au profit des parties communes  
Article 26.- Modification de la répartition des charges  
Article 27.- Cession d'un lot

**CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS**

- Article 28.- Généralités  
Article 29.- Genre de réparations et travaux  
Article 30.- Réparations urgentes  
Article 31.- Réparations ou travaux non urgents  
Article 32.- Servitudes relatives aux travaux
- 

**CHAPITRE VI - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL-  
ASSURANCES-RECONSTRUCTION**

- Article 33.- De la responsabilité en général  
 Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en  
 matière de communication d'incendie  
 Article 35.- Assurance  
 Article 36.- A. De la responsabilité civile tiers  
 (Immeuble)  
 B. Bris de glace et dégâts des eaux  
 C. Personnel  
 Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière  
 d'assurances  
 Article 38.- Cas de sinistre  
 Article 39.- De l'utilisation des indemnités  
 Article 40.- Des assurances particulières  
 Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste.  
 Fin de l'indivision.

**CHAPITRE VII - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

- Article 42.- Portée - Modifications

**SECTION 1 - CONSEIL DE GERANCE-SYNDIC**

- Article 43.- Conseil de gérance  
 Article 44.- Nomination du syndic  
 Article 45.- Attribution du syndic  
 Article 46.- Mandat du syndic  
 Article 47.- Comptabilité

**SECTION 2 - ASPECTS EXTERIEURS**

- Article 48.- Nettoyage  
 Article 49.- Entretien et aspect

**SECTION 3 - ORDRE INTERIEUR**

- Article 50.- Service des eaux  
 Article 51.- Aspect - Tranquillité

**SECTION 4 - MORALITE-TRANQUILLITE-DESTINATION DES  
LOCAUX**

- Article 52.- Mode d'occupation  
 Article 53.- Publicité  
 Article 54.- Interdictions  
 Article 55.- Caves  
 Article 56.- Divers

33e RÔLE

SECTION 5 - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE,  
D'EAU ET D'ELECTRICITE

- Article 57.- Chauffage
- Article 58.- Eau
- Article 59.- Electricité

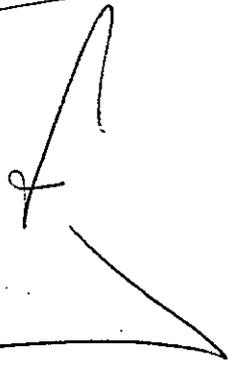
SECTION 6 - DIFFERENDS

- Article 60.- Règlement des différends
- Article 61.- Conservation et diffusion des documents
- Article 62.- Renvoi au Code Civil
- Article 63.- Table des matières

=====

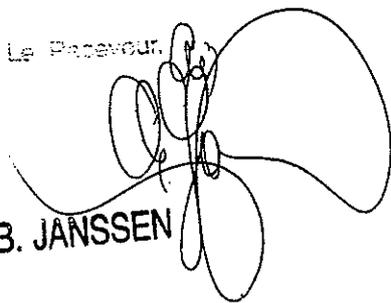
  

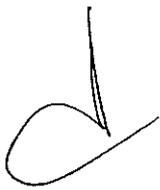

---



Cinquante-huit (58) ... Son ...  
 au ter bureau de l'inscriptions de Lille  
 le 17 novembre 1930  
 vol. 6/4 fol. 69 ... 23  
 Reçu ... LILLE FRANCS 11.000 F.

Le Receveur.

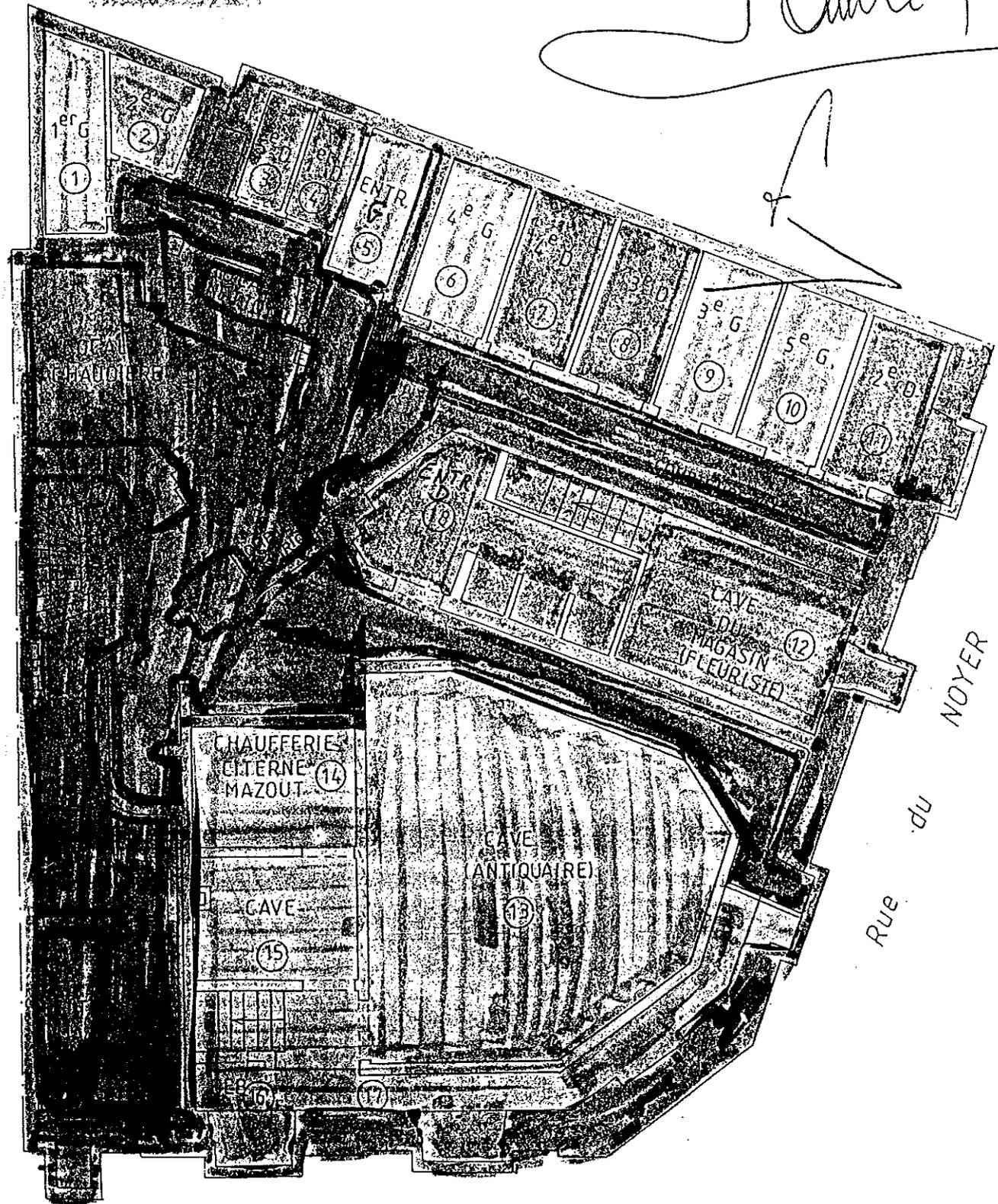
  
**B. JANSSEN**





SOUS - SOL

*J. Aubley*

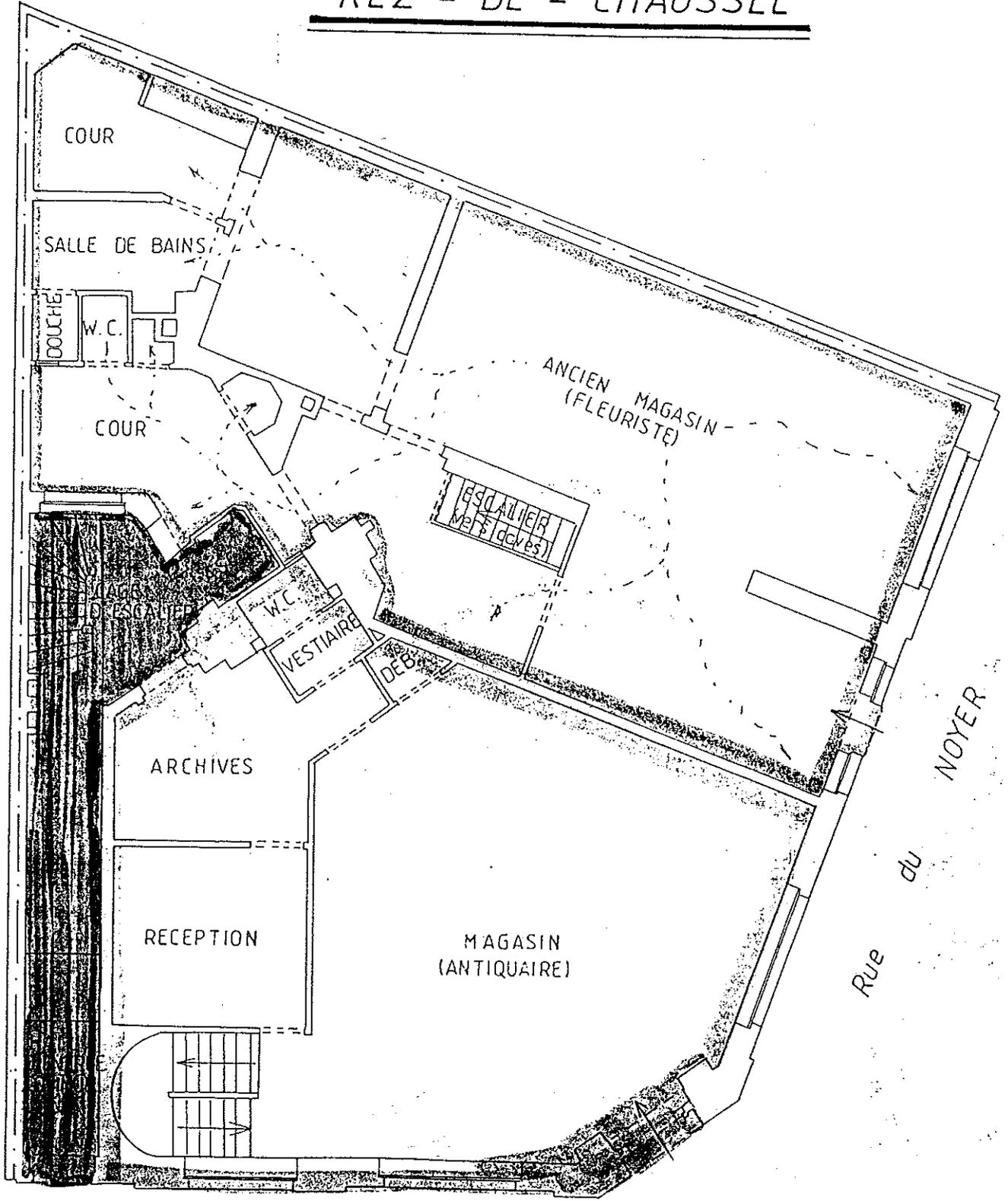


Avenue de la BRABANÇONNE N° 121

ECHELLE 1/100

34<sup>e</sup> RÔLE

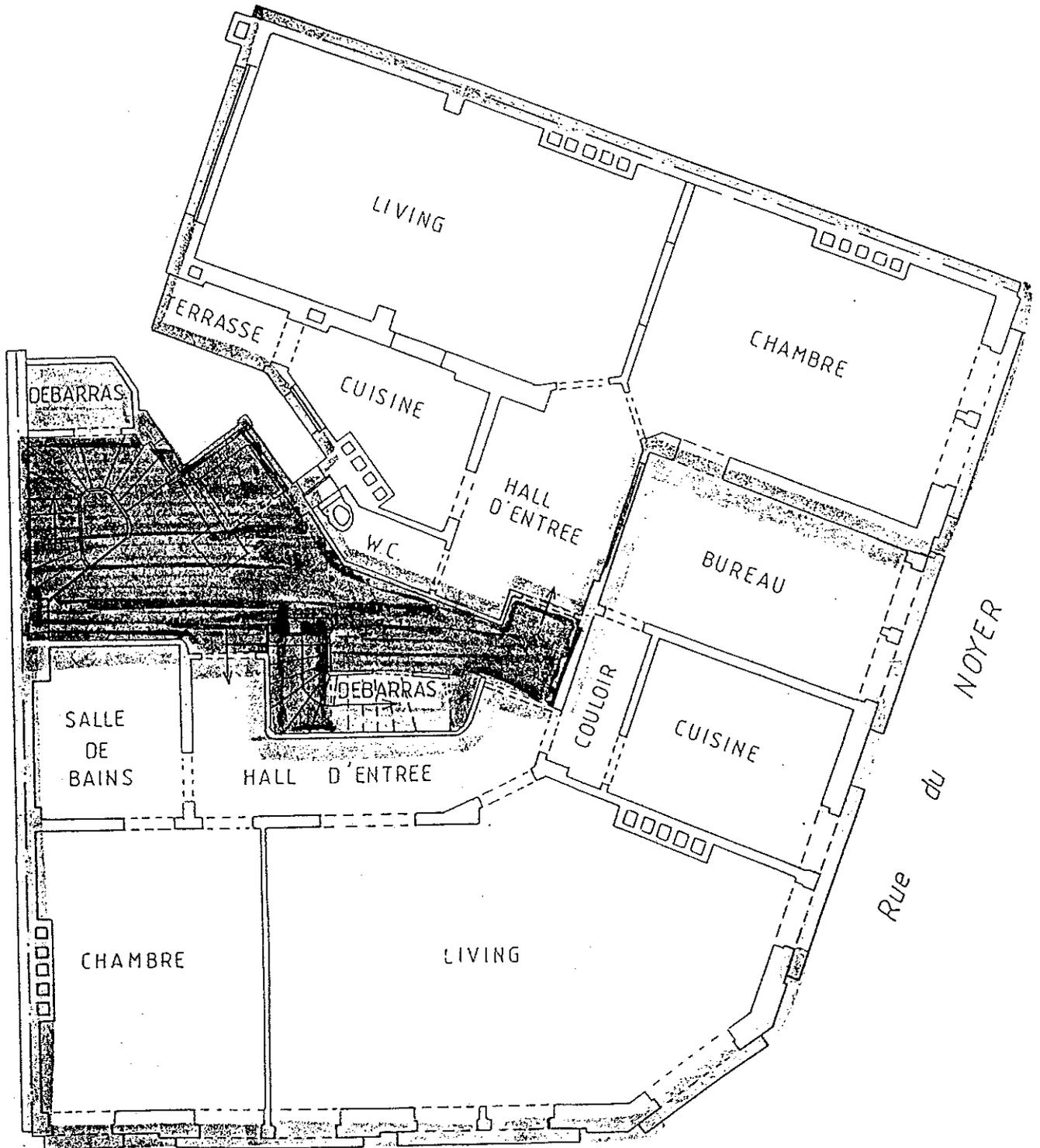
REZ - DE - CHAUSSEE



Avenue de la BRABANÇONNE N° 121

ECHELLE 1/100

ENTRESOL



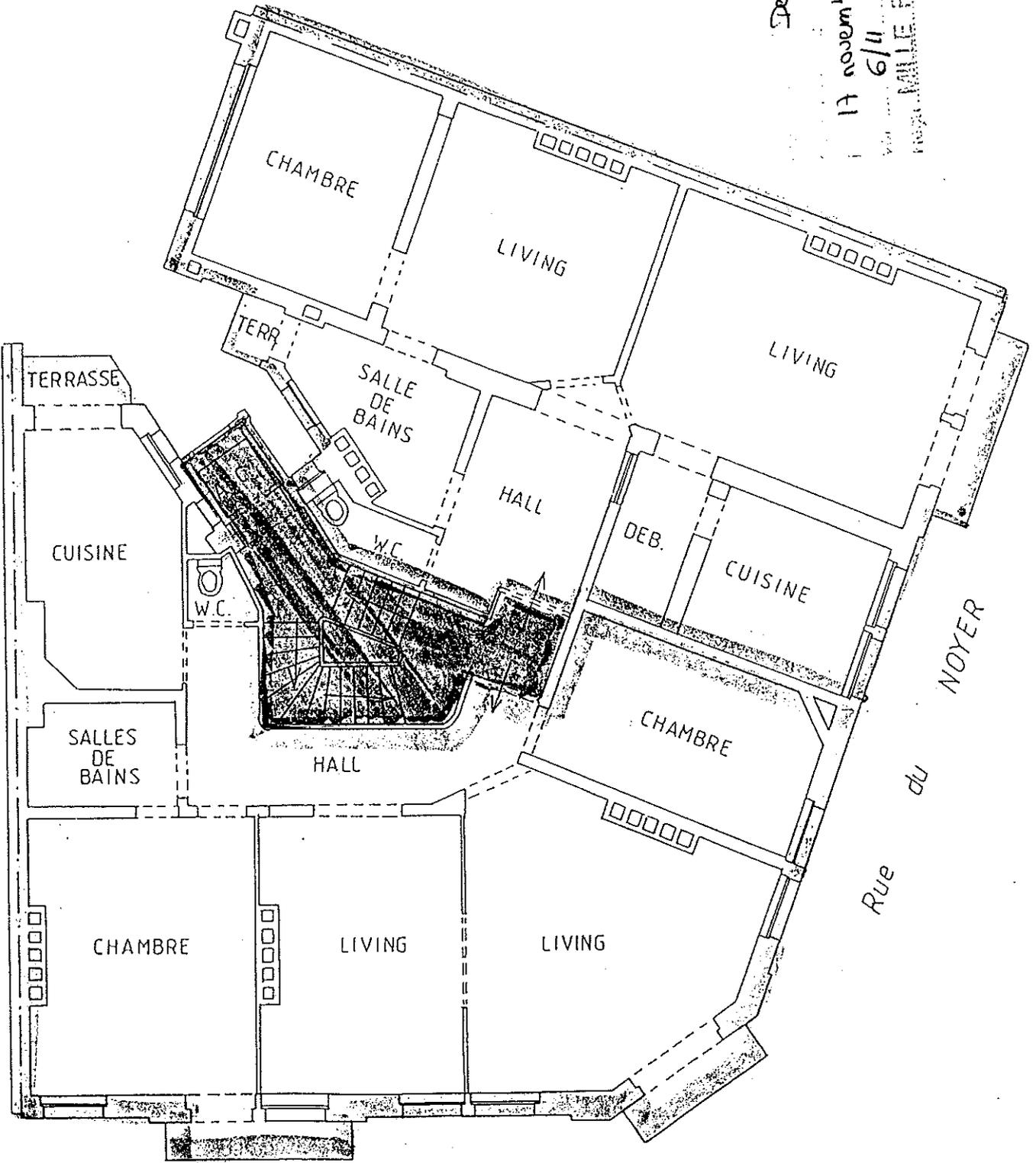
Avenue de la BRABANÇONNE N° 121

ECHELLE 1/100

3<sup>se</sup> RÔLE

ETAGES 1-2-3

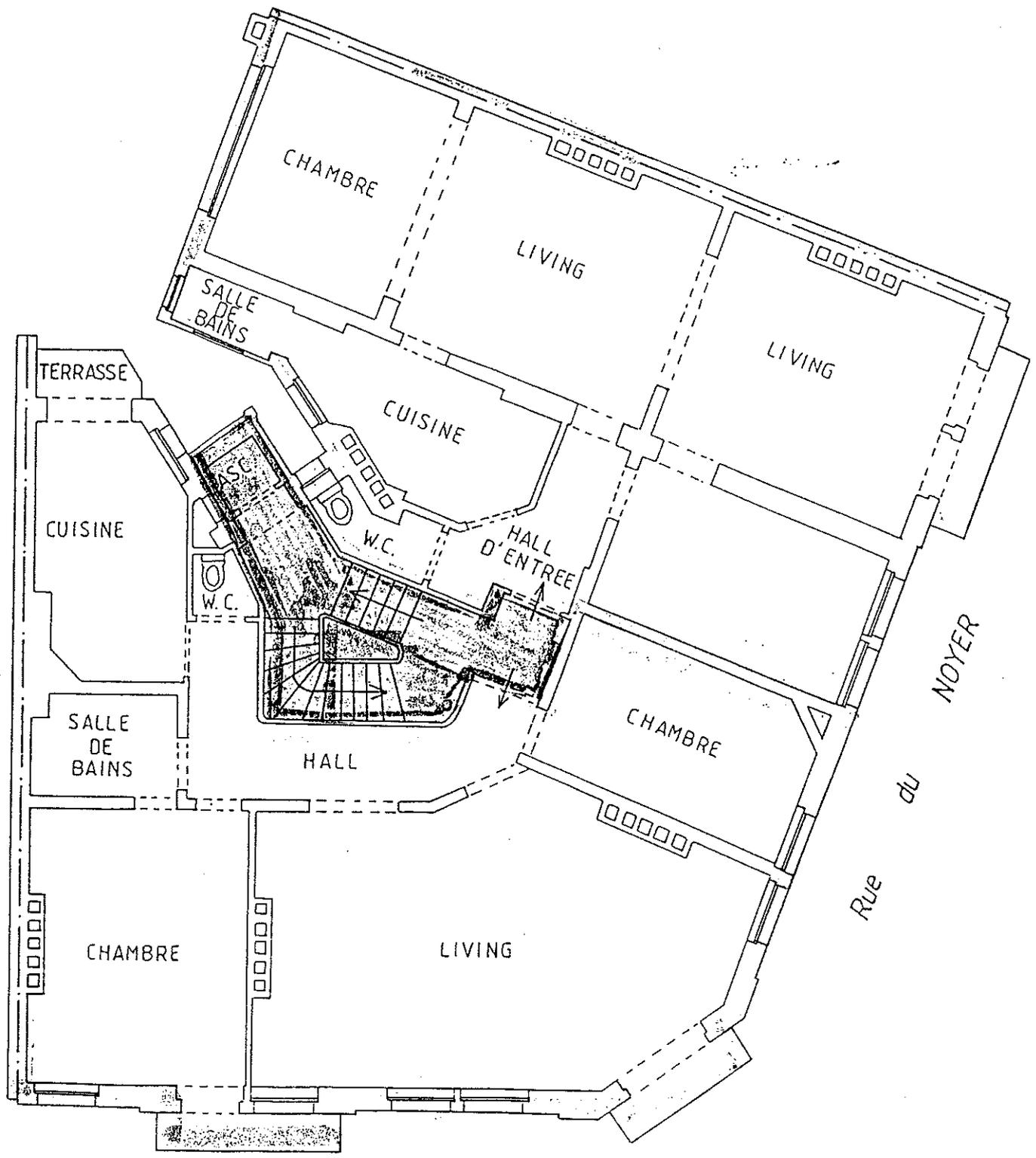
gens  
dans  
17 novembre 9r  
6/11 pl. 69  
MILLE FRANCS (1000)  
B. JANSSEN



Avenue de la BRABANÇONNE N° 121

ECHELLE 1/100

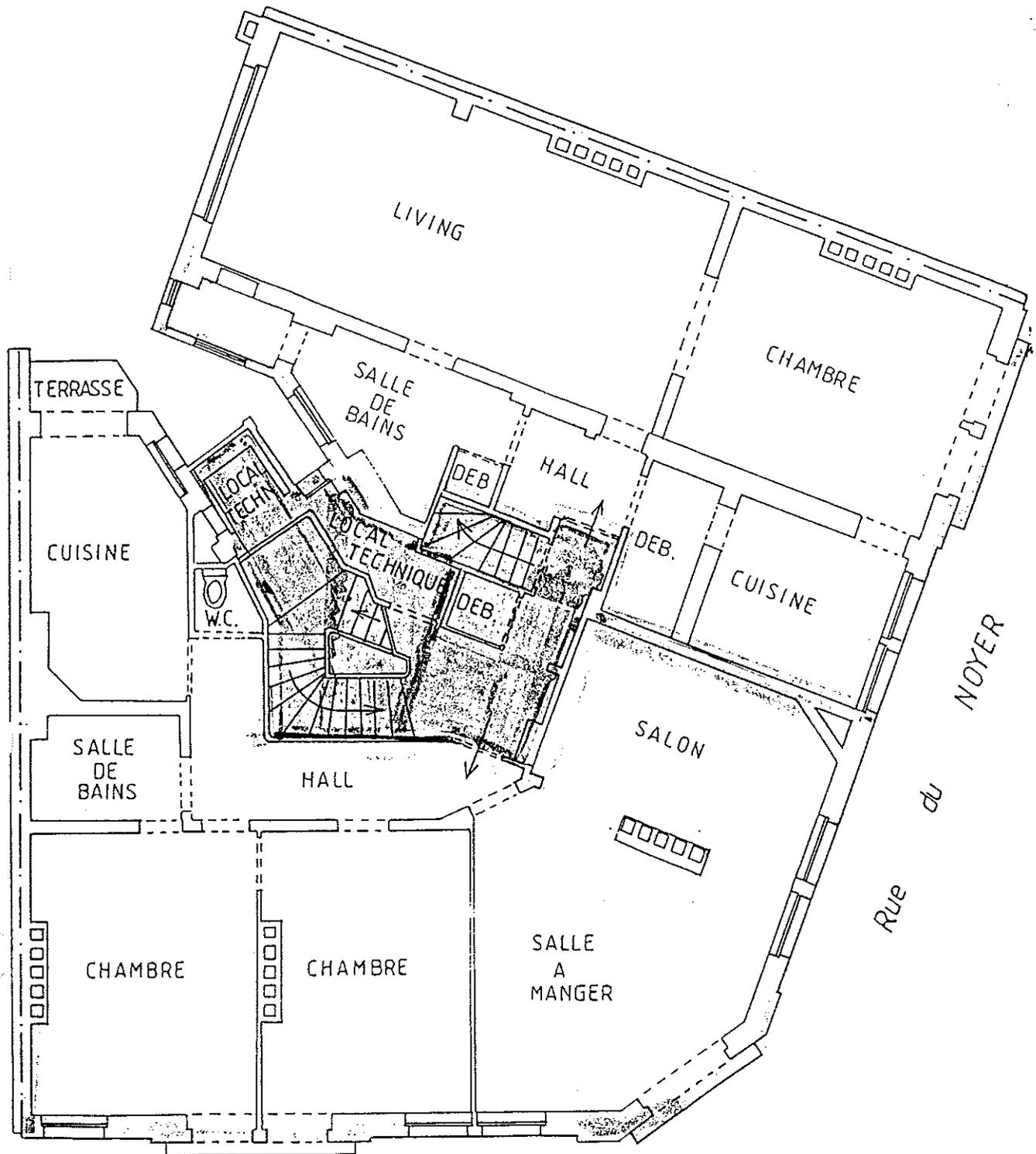
4<sup>ième</sup> ETAGE



Avenue de la BRABANÇONNE N° 121

ECHELLE 1/100  
36<sup>e</sup> RÔLE

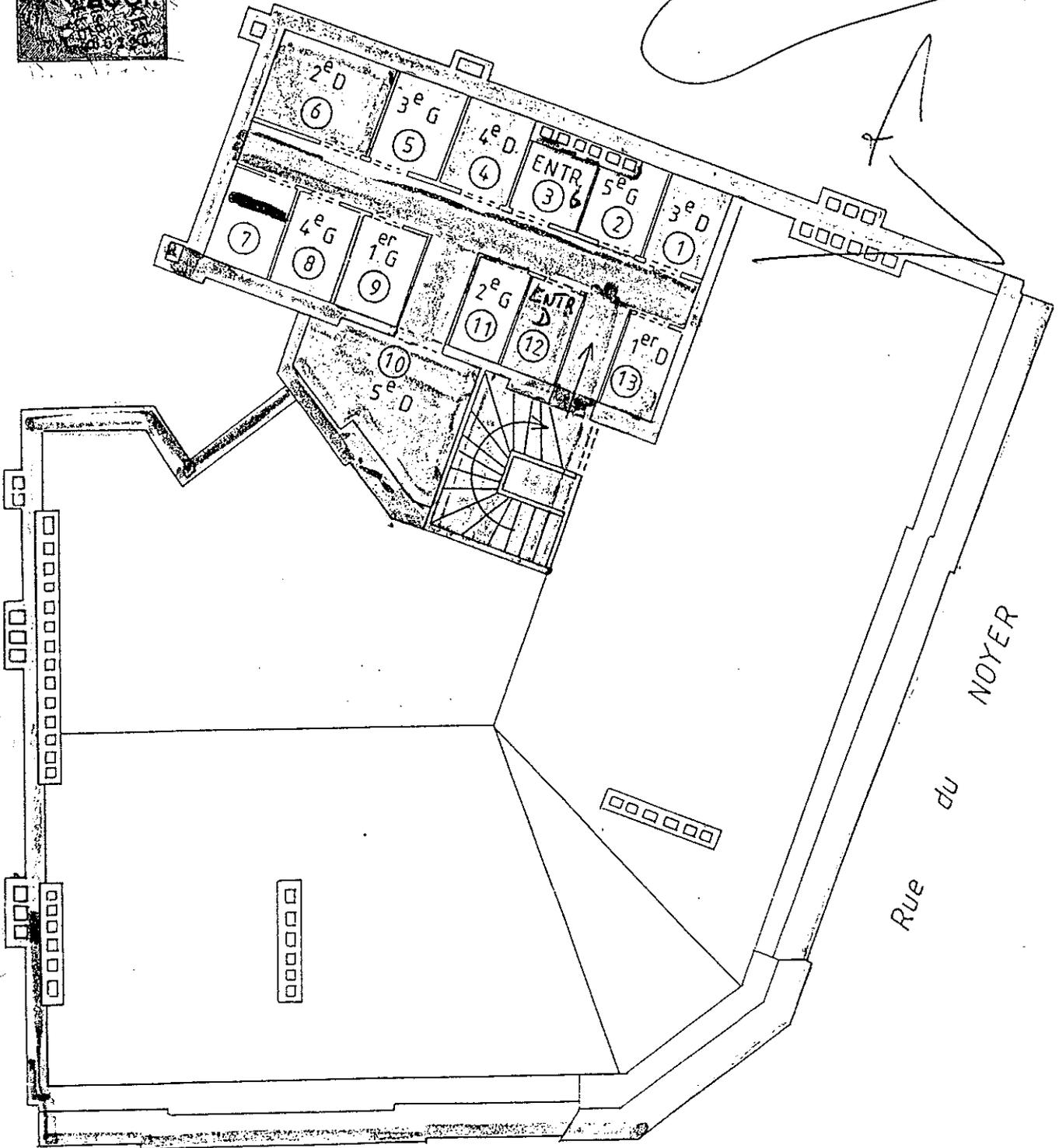
5<sup>ème</sup> ETAGE





TOITURE

*Handwritten signature and a large arrow pointing towards the roof plan.*



Avenue de la BRABANÇONNE N° 121

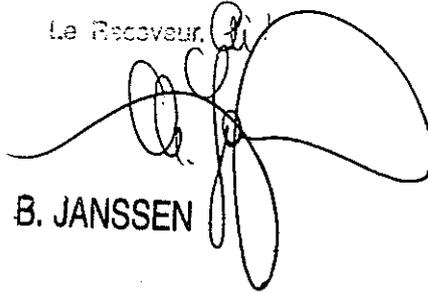
ECHELLE 1/100

37<sup>e</sup> RÔL

Deux dans

le 17 novembre 2008  
n° 6/11 tel. 68 23  
Reçu

Le Receveur



B. JANSSEN

Approuvé la rature  
de quatre lignes  
nulles

POUR EXPEDITION CONFORME

38<sup>e</sup> et dernier RÔLE