

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« RESIDENCE STUYVENBERG – APPARTEMENTS –
avenue de l'Opale, 140 »

ayant son siège à Schaerbeek, avenue de l'Opale, 140
inscrite au registre des personnes morales sous le numéro
0850.105.624

N° 2015/ 383

STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MIL QUINZE.

Le huit décembre.

Devant Nous, Maître Nicolas van RAEMDONCK, Notaire à Schaerbeek.

A COMPARU :

L'Association des copropriétaires de la Résidence STUYVENBERG - APPARTEMENTS, ayant son siège social à Schaerbeek, avenue de l'Opale, 140, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0850.105.624.

Selon la Banque Carrefour des Entreprises, l'association précitée est connue sous le nom d'Association des copropriétaires AVENUE DE L'OPALE 140, sise à Schaerbeek, avenue de l'Opale, 140. Il est toutefois précisé que la présente association des copropriétaires concerne aussi bien l'immeuble sis à Schaerbeek, avenue de l'Opale, 140, que celui sis à Schaerbeek, avenue de l'Opale, 138.

Ici représentée par son syndic, la société privée à responsabilité limitée « PAUL URBAIN GESTION IMMOBILIERE », dont le siège social est établi à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de l'Assomption, 13, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0878.860.085, elle-même représentée en vertu de l'article 13 des statuts par un de ses gérants, à savoir : Monsieur de PIERPONT Tanguy, domicilié à 1435 Hévillers, avenue de la Fontaine, 55, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 16 janvier 2012, publiée aux annexes au Moniteur belge du 17 février 2012, sous le numéro 0040187.

Le mandat dudit syndic a été renouvelé aux termes d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 novembre 2015 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, laquelle n'a pas encore été tenue à ce jour.

Ci-après dénommée «le comparant».

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare :

1/ Que l'immeuble dont question aux présentes a été placé sous le régime de la copropriété et indivision forcée aux termes d'un acte de base reçu par le Notaire José Van Den Eynde, ayant résidé à Bruxelles, le 06 avril 1962, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 10 mai suivant, volume 5502 numéro 3.

2/ Que les documents suivants ont été annexés audit acte de base :

- les plans de l'immeuble dressés par l'architecte Léon Cammaerts, architecte à Wezembeek, avenue Van Sever, 3 :
 - a) le premier : les sous-sols et coupe d'un sterfput anti-refouleur ;
 - b) le deuxième : le rez-de-chaussée et coupe B B' ;
 - c) le troisième : l'étage type ;
 - d) le quatrième : l'étage en recul ;

- e) le cinquième : l'ensemble de la façade à rue – Avenue de l'Opale avec la façade principale – un plan de situation de la résidence ainsi qu'une coupe transversale suivant A A' de l'immeuble ;
- f) le sixième : coupes ; coupes transversales ;
- g) le septième : la façade postérieure ;
- h) le huitième : la terrasse ;
- i) le neuvième : schémas sanitaires ;
- j) le dixième : la façade à rue – Avenue de l'Opale, à Schaerbeek.
- une note énumérative des parties communes, lesquelles sont divisées en dix mille/dix millièmes, dressée à la date du 02 avril 1962.
- une note portant la dénomination des appartements et la répartition en dix mille/dix millièmes entr'eux, dressée à la date du 03 avril 1962.

3/ Que lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 22 octobre 2012, ladite assemblée a décidé à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de procéder à la mise en conformité des statuts suivant la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

4/ Qu'aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 19 novembre 2015, ladite assemblée a approuvé –à l'unanimité- le projet des présents statuts (sous réserve de certaines modifications et précisions, précisées dans le procès-verbal de la dite assemblée, et intégrées dans le présent acte) et a confirmé donner mandat au syndic pour représenter l'association des copropriétaires lors de la signature du présent acte.

5/ Que le présent acte constitue une refonte totale des statuts de la Résidence « STUYVENBERG » par une mise en conformité des anciens statuts à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion et à la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et modifiant l'article 46, § 2, du Code judiciaire, de sorte que les précédents statuts (acte de base + règlement de copropriété) sont purement et simplement abrogés à compter de ce jour, sauf en ce qui concerne les proportions à concurrence desquelles les parties privatives doivent intervenir dans les charges communes générales.

CET EXPOSE FAIT,

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de confirmer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Servitudes

1/ La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans annexés à l'acte de base dont question ci-dessus, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constitue une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées ont pris effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant ont appartenu 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) 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 que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2/ L'acte de base précité du 06 avril 1962 stipule littéralement les conditions suivantes :

a) « *Les procès-verbaux d'adjudication clôturés par les dits notaires, François Collet, Roger Dekoster et José Van den Eynde, respectivement en dates du : vingt-huit août mil neuf cent soixante-et-un ; six novembre mil neuf cent soixante-et-un et six novembre mil neuf cent soixante-et-un, contiennent les clauses et stipulations, ci-après littéralement reproduites, à savoir :*

'... Article 14. – L'article 14 est modifié comme suit : et coetera

Le dernier paragraphe de cet article est complété comme suit : En aucun cas, il ne pourra être déposé de matériaux, broyeurs, machines et coetera sur les trottoirs placés devant les terrains appartenant à la venderesse.

Article 15 : et coetera

11.- A titre de servitude grevant le bien mis en vente pour l'usage et l'utilité des terrains voisins restant appartenir à la venderesse et situés dans le quartier, l'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants-droit, le droit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins, par l'insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boisson et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'Arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.'

b) « **CONSTITUTION DE SERVITUDES**

Le comparant, agissant en sa dite qualité, nous a requis d'acter ce qui suit :

La société de Personnes à Responsabilité Limitée 'ETUDES ET CONSTRUCTIONS JEAN DRAPS' concède par les présentes :

I. Tant au profit des autres terrains restant lui appartenir, situés derrière l'immeuble à construire à Schaerbeek, à front de l'Avenue de l'Opale, et destinés à la construction de garages, figurés sous les lots 10 à 14 inclus du plan de mesurage susénoncé, qu'au profit des futurs propriétaires des mêmes terrains, à tous titres :

1° UNE SERVITUDE DE PASSAGE, pour accéder à pied ou en voiture, aux garages à construire, à la charge du fonds figuré sur le dit plan de mesurage sous le lot 2, étant l'entrée carrossable de l'immeuble à construire, avenue de l'Opale, 138-140 à Schaerbeek. Ce droit de passage s'étend sur toute la superficie du lot 2 susénoncé.

2° Le droit d'établir à ses frais, en sous-sol de cette entrée carrossable, avec accès au rez-de-chaussée, une fosse pour y installer le compteur à eau pour les boxes de garage à établir sur les terrains figurés sous les lots 10 à 14 inclus.

3° Le droit de pratiquer dans le mur latéral de droite, de l'entrée carrossable, une ouverture de dimensions suffisantes pour y placer un placard et à y installer le compteur électrique, pour les boxes de garage à établir sur les terrains figurés sous les lots 10 à 14 inclus ; ce placard ne pourra pas avoir plus d'un mètre de largeur, deux mètres de hauteur et quarante centimètres de profondeur. L'emplacement de la fosse pour le compteur à eau et le placard pour le compteur électrique, sont indiqués sur le plan de détail numéro deux dressé par Monsieur Cammaerts, architecte de l'immeuble, comme ci-dessus énoncé.

II. Tant au profit des terrains figurés sous les lots 1 à 9 inclus du plan de mesurage pré-rappelé –objets du présent acte de base- qu'au profit des futurs propriétaires, à tous titres : une servitude de passage pour accéder à pied, à vélo et même le cas échéant à moto, au local figuré sous le lot 9, à charge du fonds figuré sur le dit plan de mesurage sous le lot 12 – entrée carrossable et cour.

Les servitudes de passages ci-dessus concédées s'exerceront gratuitement et à perpétuité, pour en jouir dès ce jour, tant par les futurs propriétaires ou locataires de l'immeuble à construire, à Schaerbeek, à front de l'avenue de l'Opale, 138-140. L'entretien et le nettoyage du local vélos, lot 9, incombent exclusivement aux propriétaires de l'immeuble avenue de l'Opale, 138-140 à Schaerbeek. L'entretien, toutes les réparations tant grosses que locatives et le nettoyage de l'entrée carrossable de la porte à rue et de la cour, lots 2 et 12, incombent exclusivement aux propriétaires des boxes de garage à construire.

Les servitudes comprendront en outre, le droit de placer toutes canalisations pour l'évacuation des eaux pluviales et résiduaires, les canalisations du gaz, de l'électricité et du chauffage central et en général pour toutes les canalisations à y établir dans l'intérêt et la nécessité des propriétaires. Il est défendu d'employer l'entrée carrossable et cour -lot 12- comme place de jeu ou de récréation ; les lieux devront rester entièrement libres d'accès de telle sorte qu'aucun objet ne pourra y être placé ou entreposé. ».

Les copropriétaires sont subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter desdites clauses.

3/ La copropriété STUYVENBERG – GARAGES pourra –à ses frais exclusifs- placer et maintenir sur la façade avant de la copropriété STUYVENBERG – APPARTEMENTS un affichage reprenant les renseignements relatifs au syndic (dont question à l'article 48 du règlement de copropriété); la mise en vente ou en location d'un garage pourra également y être affichée.

Prescriptions urbanistiques

Le Notaire soussigné a demandé à la Commune de Schaerbeek de lui communiquer les renseignements urbanistiques relatifs au bien objet des présentes. La commune a répondu à cette demande le 05 août 2015.

Lesdits renseignements urbanistiques sont littéralement reproduits ci-après.

« En ce qui concerne la situation planologique du bien :

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

*- du Plan Régional d'Affectation du Sol, (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en **zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement** ;*

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- le Règlement Régional d'Urbanisme ;

- le Règlement Communal d'Urbanisme ;

- la voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal en date du 21/4/1906 ;

c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;

d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;

e) autres renseignements :

- si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

- le bien NE se situe PAS en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

- en ce qui concerne la question d'environnement et de la pollution des sols, nous vous invitons à prendre contact avec l'IBGE qui gère l'inventaire des sols pollués.

En ce qui concerne les actes et permis d'urbanisme délivrés pour le bien :

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 14 janvier 1992 en vue d' "établir un cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée gauche".

- Le bien a fait l'objet d'un acte d'autorisation de bâtir délivré en date du 30 mars 1962 en vue de "construire un immeuble à appartements de 8 étages".

Les actes, permis ou certificats d'urbanisme délivrés pour ce bien sont consultables dans nos archives (...)

En ce qui concerne l'affectation, l'utilisation et le nombre de logements licite du bien:

La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par les permis et/ou actes susmentionnés.

Au vu de ce qui précède, il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

• Bâtiments arrières : boxes de garage et local vélos accessoires aux logements du bâtiment à front de rue

• Bâtiment a front de rue :

o Sous-sol : locaux accessoires aux logements et à l'équipement du bâtiment

o Rez-de-chaussée : 1 équipement et 7 logements

o Premier étage : 5 logements

o Deuxième étage : 5 logements

o Troisième étage : 5 logements

o Quatrième étage : 5 logements

o Cinquième étage : 5 logements

o Sixième étage : 5 logements

o Septième étage : 5 logements

o Huitième étage : 2 logements

Soit un total de 44 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

En ce qui concerne les infractions qui grèvent le bien :

Nous n'avons pas connaissance d'infractions relatives à ce bien.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée. (...)

Gestion des sols pollués

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 27 juillet 2015 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble prédictif.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit : « *La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 0.* »

Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation. »

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-sept décembre deux mil neuf, qu'à sa connaissance, aucune autre activité à risque que celle mentionnée dans l'attestation de sol précitée ne s'est exercée ou ne s'exerce dans les parties communes ou dans les lots privatifs.

Le comparant nous a ensuite requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TABLE DES MATIERES

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MIS SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

- I. Description de l'ensemble immobilier**
- II. Régime de la copropriété forcée**

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

- 1. Description des parties privatives selon l'acte de base d'origine**
- 2. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**
- 3. Valeur respective des lots privatifs**
- 4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires.**

Détermination de leur caractère privatif ou commun

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

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

Article 3.- Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Balcons et terrasses
- d) Parties communes à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Animaux

Article 5.- Interdictions de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 6.- Transformations

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 10.- Autres réparations ou travaux

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Article 12.- Nettoyage

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

Article 14.- Chauffage - mazout

Article 15.- Eau

Article 16.- Électricité

Article 17.- Impôts

Article 18.- Charges -ou augmentation des charges- dues au fait d'un copropriétaire

Article 19.- Recettes au profit des parties communes

Article 20.- Modification de la répartition des charges

Article 21.- Cession d'un lot

- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
- b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique
- c) Obligation à la dette lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges
- d) Décomptes
- e) Arriérés de charges

Article 22.- Fonds de roulement

Article 23.- Fonds de réserve

Article 24.- Paiement des charges communes

Article 25.- Recouvrement des charges communes

Article 26.- Comptes annuels du syndic

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

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 27.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

- Article 28.- Personnalité juridique - Composition**
- Article 29.- Dissolution – Liquidation**
 - a) Dissolution
 - b) Liquidation
- Article 30.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**
- Article 31.- Objet**
- Article 32.- Solidarité divise des copropriétaires**
- Article 33.- Actions en justice - Frais**
- Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**
- Article 34.- Pouvoirs**
- Article 35.- Composition**
- Article 36.- Procurations**
- Article 37.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**
- Article 38.- Convocations**
 - a) Principes
 - b) Délais et mode d'envoi
 - c) Adresse de convocation
 - d) Syndic et syndic provisoire
 - e) Consultation
 - f) Frais
- Article 39.- Ordre du jour**
- Article 40.- Constitution de l'assemblée**
- Article 41.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**
- Article 42.- Délibérations**
 - a) Droit de vote
 - b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
 - c) Règles de majorité
 - d) Considérations pratiques
 - e) Vote par écrit
 - f) Procès-verbaux - Consultation
- Article 43.- Actions en justice**
 - a) Par l'association des copropriétaires
 - b) Par un copropriétaire
 - c) Par un occupant
- Article 44.- Opposabilité - Information.**

- CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**
- Article 45.- Nomination**
 - Article 46.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**
 - Article 47.- Publicité**
 - Article 48.- Responsabilité - Délégation**
 - Article 49.- Pouvoirs**
 - Article 50 - Rémunération**
 - Article 51 - Démission – Fin de sa mission**

- CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE**
- Article 52.- Conseil de copropriété**

- CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE**
- Article 53 - Généralités**
 - Article 54.- Types d'assurances**
 - Article 55.- Biens et capitaux à assurer**
 - Article 56.- Assurances complémentaires**
 - Article 57.- Primes et surprimes**

- Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**
- Article 59.- Franchises**
- Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités**
- Article 61.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

- Article 62.- Renvoi au Code civil**
- Article 63.- Langues**

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Article 1.- Définition**
- Article 2.- Modifications**
- Article 3.- Opposabilité**
- Article 4.- Règlement de tous différends**
- Article 5.- Tranquillité**
- Article 6.- Paillassons**
- Article 7.- Canalisations de décharge des balcons et terrasses**
- Article 8.- Ascenseur**
- Article 9.- Chaufferie**
- Article 10.- Ouverture de la porte d'entrée**
- Article 11.- Stationnement dans la cour des garages**
- Article 12.- Tri des déchets**
- Article 13.- Antennes paraboliques**

TITRE I – ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MIS SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE SCHAERBEEK – cinquième division

Un immeuble à appartements sis avenue de l'Opale, numéro 138-140, cadastré selon acte de base d'origine (comme terrain) section C, partie du numéro 95/s/7, pour une superficie d'après mesurage de six ares septante-huit centiares (06a 78ca), et selon extrait cadastral récent section C numéro 95 X 9 P0000, pour une superficie de six ares septante-huit centiares (06a 78ca).

Mesurage

Tel que ce bien figure sous les lots un, deux, trois, quatre, cinq, six, sept, huit et neuf au plan de mesurage dressé par Monsieur Etienne Braun de Ter Meeren, à Wezembeek-Oppem, le 31 mars 1962, lequel plan est resté annexé à l'acte de base précité reçu par le notaire José Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le 06 avril 1962.

II. Régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare que le bien a été placé sous le régime de la copropriété forcée aux termes de l'acte de base précité du 06 avril 1962 et qu'ainsi le bien a été divisé juridiquement de sorte que le bien est divisé sur base des plans dont question ci-dessus :

- d'une part, en parties privatives appelées «appartement», «cave», et de manière générale «lot privatif» qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en dix mille/dix millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux appartements.

Les lots privatifs forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emporte non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Le comparant nous déclare qu'il résulte de l'acte de base reçu par le Notaire José Van Den Eynde, prénommé, le 06 avril 1962, que :

1. Description des parties privatives selon acte de base d'origine

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâisse sont définies ci-dessous. Leur description et leurs quotes-parts dans les parties communes sont basées sur celles reprises de l'acte de base précité, étant entendu que les vide-poubelles ont été condamnés et ne sont dès lors plus repris comme parties privatives.

Par ailleurs, le notaire soussigné fait observer que l'acte de base d'origine mentionne en son article 7 que le terrain est commun, alors qu'il mentionne également que les lots 5, 6 et 7 du plan de mesurage susmentionné sont privatifs. Après avoir attiré son attention sur les conséquences que cette contradiction pourrait entraîner (par exemple en cas de démolition/reconstruction de l'immeuble, de pollution du sol,...), l'association des copropriétaires fait expressément le choix de maintenir la situation telle quelle.

Au sous-sol des BLOCS I et II :

Quarante-trois caves numérotées de 1 à 43 inclus, à savoir :

- les caves numérotées de 1 à 43 inclus, comprenant chacune :

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

b) en copropriété et indivision forcée : les caves ne possèdent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles constituent des dépendances privatives.

BLOC I

A) Au rez-de-chaussée :

- Un appartement –à droite devant- désigné ‘R-un’, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée, et living-room ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent treize / dix millièmes (113 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement –à gauche devant- désigné ‘R-deux’, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée, et living-room ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix / dix millièmes (110 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement –à gauche derrière- désigné ‘R-trois’, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room, une chambre et un jardinet figuré sous le lot 7 du plan de mesurage susénoncé;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent trente-quatre / dix millièmes (234 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

B) Au niveau des cinq premiers étages :

- Une colonne de cinq appartements -à droite, côté droit- désignés ‘A-un’, ‘A-deux’, ‘A-trois’, ‘A-quatre’ et ‘A-cinq’, comprenant chacun :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quarante-trois / dix millièmes (243 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Une colonne de cinq appartements -à droite, côté gauche- désignés ‘B-un’, ‘B-deux’, ‘B-trois’, ‘B-quatre’ et ‘B-cinq’, comprenant chacun :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et trois chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent septante-deux / dix millièmes (272 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Une colonne de cinq appartements -centre- désignés ‘C-un’, ‘C-deux’, ‘C-trois’, ‘C-quatre’ et ‘C-cinq’, comprenant chacun :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec placard et vestiaire, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent huit / dix millièmes (208 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

C) Au niveau du sixième étage :

- Un appartement -à droite, côté droit- désigné ‘A-six’, et comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et trois chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent septante-deux / dix millièmes (272 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement -à droite, côté gauche- désigné ‘B-six’, et comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quarante-trois / dix millièmes (243 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement -centre- désigné ‘C-six’, et comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec placard et vestiaire, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent huit / dix millièmes (208 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

D) Au niveau du septième étage :

- Un appartement -à droite, côté droit- désigné ‘A-sept’, et comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-trois / dix millièmes (243 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement –à droite, côté gauche- désigné ‘B-sept’, et comprenant : hall d’entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et trois chambres dont une avec terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-deux / dix millièmes (272 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement -centre- désigné ‘C-sept’, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée avec terrasse, living-room avec terrasse, et une chambre ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-cinq / dix millièmes (195 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

E) Au niveau du huitième étage :

- Un appartement –à droite, côté droit- désigné ‘A-huit’, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-cinq / dix millièmes (235 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement –à droite, côté gauche- désigné ‘B-huit’, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et trois chambres dont une avec terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-quatre / dix millièmes (264 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

BLOC II

A) Au rez-de-chaussée :

- Un appartement –à gauche, côté droit, devant- désigné ‘R-quatre’, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée avec vestiaire, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room, une chambre et un jardinet, figuré sous le lot 6 du plan de mesurage susmentionné ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-trois / dix millièmes (173 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement –à gauche, côté gauche, devant- désigné ‘R-cinq’, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée avec vestiaire, cabinet de toilette, cuisine équipée, et living-room ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinq / dix millièmes (105 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement –à gauche, côté gauche, derrière- désigné ‘R-six’, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et un jardinet, figuré sous le lot 5 du plan de mesurage susmentionné ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante-trois / dix millièmes (153 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

B) Au niveau des six premiers étages :

- Une colonne de six appartements –à gauche, côté droit- désignés ‘D-un’, ‘D-deux’, ‘D-trois’, ‘D-quatre’, ‘D-cinq’ et ‘D-six’, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : hall d’entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et trois chambres dont une avec terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-deux / dix millièmes (272 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Une colonne de six appartements -à gauche, côté gauche- désignés 'E-un', 'E-deux', 'E-trois', 'E-quatre', 'E-cinq' et 'E-six', comprenant chacun :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire, dégagement avec placards, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent quarante-trois / dix millièmes (243 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

C) Au niveau du septième étage :

- Un appartement -à gauche, côté droit- désigné 'D-sept', et comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire et placard, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et deux chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent vingt-quatre / dix millièmes (224 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

- Un appartement -à gauche, côté gauche- désigné 'E-sept', et comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* : hall d'entrée avec vestiaire et placard, salle de bain équipée et water-closet, cuisine équipée, living-room et trois chambres dont une avec terrasse ;

b) *en copropriété et indivision forcée* : deux cent cinquante-et-un / dix millièmes (251 / 10.000ièmes) des parties communes, y compris le terrain prédicté.

ATTRIBUTION DES CAVES

Chaque appartement a comme dépendance :

a) Appartements au rez-de-chaussée :

- R-un : la cave numéro 7 ;
- R-deux : la cave numéro 8 ;
- R-trois : la cave numéro 17 ;
- R-quatre : la cave numéro 36 ;
- R-cinq : la cave numéro 35 ;
- R-six : la cave numéro 40 ;

b) Appartements aux étages :

- A-un : la cave numéro 1 ;
- B-un : la cave numéro 9 ;
- C-un : la cave numéro 20 ;
- D-un : la cave numéro 27 ;
- E-un : la cave numéro 28 ;
- A-deux : la cave numéro 2 ;
- B-deux : la cave numéro 10 ;
- C-deux : la cave numéro 21 ;
- D-deux : la cave numéro 29 ;
- E-deux : la cave numéro 31 ;
- A-trois : la cave numéro 3 ;
- B-trois : la cave numéro 11 ;
- C-trois : la cave numéro 22 ;
- D-trois : la cave numéro 32 ;
- E-trois : la cave numéro 33 ;
- A-quatre : la cave numéro 4 ;
- B-quatre : la cave numéro 12 ;
- C-quatre : la cave numéro 24 ;
- D-quatre : la cave numéro 34 ;
- E-quatre : la cave numéro 30 (erronément décrite comme la cave numéro 35 dans l'acte de base d'origine) ;
- A-cinq : la cave numéro 5 ;
- B-cinq : la cave numéro 16 ;



[Signature]

- C-cinq : la cave numéro 25 ;
- D-cinq : la cave numéro 37 ;
- E-cinq : la cave numéro 38 ;
- A-six : la cave numéro 14 ;
- B-six : la cave numéro 18 ;
- C-six : la cave numéro 26 ;
- D-six : la cave numéro 39 ;
- E-six : la cave numéro 41 ;
- A-sept : la cave numéro 15 ;
- B-sept : la cave numéro 19 ;
- C-sept : la cave numéro 23 ;
- D-sept : la cave numéro 42 ;
- E-sept : la cave numéro 43 ;
- A-huit : la cave numéro 13 ;
- B-huit : la cave numéro 6.

2. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en dix mille / dix millièmes.

En conséquence de ce qui précède, les quotes-parts dans les parties communes sont réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

- | | |
|---|--------------|
| 1. Les trois appartements du rez-de-chaussée, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' R-un, R-deux et R-trois, ensemble : quatre cent cinquante-sept / dix millièmes | 457/10.000 |
| 2. Les trois appartements du rez-de-chaussée, y compris leurs caves, désignés 'BLOC II' R-quatre, R-cinq et R-six, ensemble : quatre cent trente-et-un / dix millièmes | 431/10.000 |
| 3. Les cinq appartements des cinq premiers étages, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' A-un, A-deux, A-trois, A-quatre et A-cinq, ensemble : mille deux cent quinze / dix millièmes | 1.215/10.000 |
| 4. Les cinq appartements des cinq premiers étages, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' B-un, B-deux, B-trois, B-quatre et B-cinq, ensemble : mille trois cent soixante / dix millièmes | 1.360/10.000 |
| 5. Les cinq appartements des cinq premiers étages, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' C-un, C-deux, C-trois, C-quatre et C-cinq, ensemble : mille quarante / dix millièmes | 1.040/10.000 |

6. Les trois appartements du sixième étage, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' :	
- appartement A-six : deux cent septante-deux / dix millièmes	272/10.000
- appartement B-six : deux cent quarante-trois / dix millièmes	243/10.000
- appartement C-six : deux cent huit / dix millièmes	208/10.000
7. Les trois appartements du septième étage, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' :	
- appartement A-sept : deux cent quarante-trois / dix millièmes	243/10.000
- appartement B-sept : deux cent septante-deux / dix millièmes	272/10.000
- appartement C-sept : cent nonante-cinq / dix millièmes	195/10.000
8. Les deux appartements du huitième étage, y compris leurs caves, désignés 'BLOC I' :	
- appartement A-huit : deux cent trente-cinq / dix millièmes	235/10.000
- appartement B-huit : deux cent soixante-quatre / dix millièmes	264/10.000
9. Les six appartements des six premiers étages, y compris leurs caves, désignés 'BLOC II' D-un, D-deux, D-trois, D-quatre, D-cinq et D-six, ensemble :	
mille six cent trente-deux / dix millièmes	1.632/10.000
10. Les six appartements des six premiers étages, y compris leurs caves, désignés 'BLOC II' E-un, E-deux, E-trois, E-quatre, E-cinq et E-six, ensemble :	
mille quatre cent cinquante-huit / dix millièmes	1.458/10.000
11. Les deux appartements du septième étage, y compris leurs caves, désignés 'BLOC II' :	
- appartement D-sept : deux cent vingt-quatre / dix millièmes	224/10.000
- appartement E-sept : deux cent cinquante-et-un / dix millièmes	251/10.000
Soit ensemble : dix mille / dix millièmes	10.000/10.000

3. Valeur respective des lots privatifs

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2^e et 3^e alinéa du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires.

Détermination de leur caractère privatif ou commun

Sans préjudice de ce qui est dit ci-dessous, sont parties communes :

- a) au sous-sol :

la chaufferie avec chaudières, boiler, réservoir mazout, appareils de marche et de contrôle, la cheminée du chauffage central, les dégagements, les vide-poubelles, la cave

des poubelles, les locaux de compteurs gaz, électricité et eau, les remises pour matériel d'entretien, les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, le local voitures d'enfant, le local vélo, les caves des deux conciergeries;

b) au rez-de-chaussée :

- les entrées, les dégagements, les cages d'escaliers et cages d'ascenseurs, l'entrée carrossable ;
- les deux conciergeries.

c) aux étages :

les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, les dégagements.

Sont, par ailleurs, privatif ou commun :

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, à l'exception des lots 5, 6 et 7 du plan de mesurage susmentionné, qui sont privatifs, comme décrit ci-dessus au point '1. *Description des parties privatives selon acte de base d'origine*'.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

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

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le houardis et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, à l'exclusion des garde-corps, qui sont privatifs.

Tous travaux de peinture aux façades, tant devant que derrière, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires.

12. Escaliers

Les escaliers sont communs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatiques, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits éventuels, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux ou dégagements destinés aux compteurs, aux vélos, aux voitures d'enfants ou aux poubelles, les parties communes en général.

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 éventuelles redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les entrées communes au rez-de-chaussée, les halls d'entrée et leurs réduits éventuels, les dégagements, les paliers, le local poubelles, les conciergeries et leurs caves, les locaux ou dégagements 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 conserver leur affectation.

16. Balcons / terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...), des garde-corps et des balustrades qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements, garde-corps ou balustrades nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements, garde-corps et balustrades des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins de qualité similaire aux matériaux préexistants, au choix du copropriétaire concerné, dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Jardinets

Les jardinets à l'arrière de l'immeuble à appartements (les lots 5, 6 et 7 du plan de mesurage susmentionné) sont privatifs.

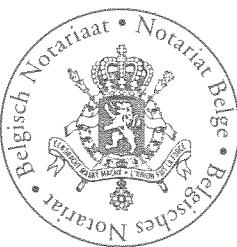
18. Ascenseurs

Les ascenseurs sont des éléments communs.

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

19. Chauffage central

La chaudière et ses brûleurs et accessoires servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.



Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs, mais il ne peut y être apportés de modifications qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée.

20. Présomption

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

21. Parties privatives

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

22. Murs de clôture

Les murs bordant le terrain et la zone de recul, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative d'une partie du terrain devait être attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en demeurerait pas moins communes.

23. Fenêtres

Est commun, tout ce qui contribue à l'esthétique de l'immeuble, vu de la rue (exemples : modèle châssis, ton de peinture extérieure, modèle persiennes extérieures et intérieures, rideaux, etc.).

24. Portes palières

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

25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne

peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Les activités commerciales entraînant des nuisances sonores et/ou olfactives pour les copropriétaires (entre autres l'horeca, night shop,...), ainsi que les activités commerciales à risque (dépôt de produits inflammables, armurerie,...) sont interdites, même en cas d'obtention d'un permis d'urbanisme autorisant la modification de l'affectation d'un ou de plusieurs lots en ce sens. Il en va de même pour tout commerce nécessitant un dépôt de marchandises ou un atelier avec des machines ou ustensiles bruyants.

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

Les médecins seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble à l'exclusion des spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes, et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires : il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, en dehors de l'affichage officiel ou de la décoration propre à l'immeuble. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, jouets et voitures d'enfants et autres véhicules (hormis dans les locaux ou dégagements spécifiquement prévus à cet effet).

Est également incompatible avec ces principes le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif, d'effectuer dans les parties communes des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles, le cirage de chaussures, le fait de secouer nappes, carpettes, tapis,



vêtements, couvertures ou autres, ou de pendre quoi que ce soit au-delà du rebord des terrasses ou aux fenêtres.

Les bacs à fleurs peuvent être placés aux terrasses arrière, mais seulement à l'intérieur des garde-fous.

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

L'emploi d'instruments de musique est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

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

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et de la machinerie des ascenseurs, ainsi que pour les nécessités communes et celles des antennes de radio et de télévision.

Les modalités d'accès au toit sont déterminées par l'assemblée générale.

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

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

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

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

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance, étant entendu que :

- l'emménagement et le déménagement des meubles, caisses et objets de grandes dimensions ne pourront se faire que par l'extérieur au moyen d'un élévateur. Il est strictement interdit d'employer les ascenseurs à cet effet. Dans le cas où l'importance du déménagement serait trop minime, il sera autorisé de passer par la cage d'escalier ou d'utiliser l'ascenseur ; dans ce dernier cas, l'utilisation des triptyques de protection est obligatoire.

- toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble (cage d'escalier, d'ascenseur, portes, murs, ouvre-porte électrique,...) sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports, sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

En ce qui concerne les peintures de l'extérieur des portes d'entrée de chacun des appartements, à défaut d'une décision prise par l'assemblée générale pour l'ensemble de l'immeuble, les propriétaires qui souhaiteraient repeindre l'extérieur de la porte d'entrée de leur appartement devront, au préalable, demander l'assentiment du syndic de l'immeuble et supporter, chacun pour sa porte, les frais en découlant.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, et autres objets quelconques (caisses, cages,...), sous réserve de ce qui est prévu au point e) ci-après. Pour autant que les règlements de police l'autorisent, du linge peut être étendu, mais uniquement sur les terrasses en façade arrière.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, le modèle des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la ton de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Balcons et terrasses

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

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

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

d) Parties communes à usage privatif

Lorsque la jouissance exclusive et perpétuelle d'une partie commune a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer, entreposer ou abandonner tous objets – à l'exception de meubles de jardin.

Il est expressément précisé que :

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

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble (sauf pour la mise en vente ou location d'un lot privatif de l'immeuble).

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession, ainsi que les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location à des personnes de bonnes mœurs ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques, toutes devant être d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur. Les propriétaires devront faire signer un exemplaire du règlement d'ordre intérieur par leur locataire, en même temps qu'ils signeront le contrat de bail.

Les baux devront également contenir l'engagement des locataires de n'exercer à l'intérieur de l'immeuble et des appartements, aucun commerce, aucune industrie, même artisanale, d'habiter le bien bourgeoisement et honnêtement, suivant la notion juridique du bon père de famille.

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

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

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

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

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

g) Caves

Les caves ne pourront être vendues ni échangées qu'avec les appartements dont elles dépendent ; elles pourront toutefois être louées à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des animaux domestiques 'classiques', à savoir chiens et chats principalement, et en nombre raisonnable.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

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

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

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

Sauf dans le cas évoqué à l'alinéa précédent (réunion préalable de deux lots privatifs), il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est rappelé qu'une modification du nombre de logements ainsi qu'une modification de l'affectation nécessitent un permis d'urbanisme préalable. De telles modifications s'effectueront dès lors sous la seule responsabilité du copropriétaire concerné.

Ces transformations peuvent se faire pour autant qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires et d'administration provisoire tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien.

Article 10.- Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au quinze septembre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes : il n'aura d'ordre à recevoir que du syndic.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes.

A défaut de service de nettoyage commun, le nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les copropriétaires. En cas de défaillance de ces derniers, le syndic prendra toute initiative pour assurer un parfait état de propreté des parties communes.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel

d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires, à l'exclusion des frais relatifs aux ascenseurs ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires (y compris de l'assurance responsabilité civile du syndic copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit) ;

e) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** : les frais d'ascenseur.

Ceux-ci seront supportés comme suit :

- par chacun des appartements du rez-de-chaussée : un / cent nonante-neuvième (1/199) ;

- par chacun des appartements du premier étage : deux / cent nonante-neuvièmes (2/199) ;

- par chacun des appartements du deuxième étage : trois / cent nonante-neuvièmes (3/199) ;

- par chacun des appartements du troisième étage : quatre / cent nonante-neuvièmes (4/199) ;

- par chacun des appartements du quatrième étage : cinq / cent nonante-neuvièmes (5/199) ;

- par chacun des appartements du cinquième étage : six / cent nonante-neuvièmes (6/199) ;

- par chacun des appartements du sixième étage : sept / cent nonante-neuvièmes (7/199) ;

- par chacun des appartements du septième étage : huit / cent nonante-neuvièmes (8/199) ;

- par chacun des appartements du huitième étage : neuf / cent nonante-neuvièmes (9/199).

Article 14.- Chauffage - mazout

Chaque lot privatif (à l'exception des caves) est raccordé à la chaudière centrale. Les frais liés à la consommation en résultant sont supportés par chaque copropriétaire comme suit :

- vingt pour cent (20%), suivant les quotités attribuées aux parties privatives ;

- quatre-vingt pour cent (80%), sur base du relevé des compteurs ou calorimètres installés dans chacun des lots privatifs concernés.

Les autres frais liés à l'installation de chauffage (entretien, réparations et éventuellement remplacement) sont répartis selon les quotités.

Article 15.- Eau

Chaque lot privatif (à l'exception des caves) est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la

location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16.- Électricité

L'immeuble est pourvu :

- d'un compteur pour la consommation dans les parties communes des numéros 138-140 ;
- d'un compteur pour la consommation liée à l'ascenseur du numéro 138 ;
- d'un compteur pour la consommation liée aux deux ascenseurs du numéro 140.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location de ces compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes (sous réserve de ce qui est dit à l'article 13 ci-avant, concernant les frais d'ascenseur).

Par ailleurs, chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 18.- Charges -ou augmentation des charges- dues au fait d'un copropriétaire

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 4.a) ci-avant, la peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les balcons ou terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 19.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 20.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

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

Article 21.- Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

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

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

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

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

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

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

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

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

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

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

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

Article 22.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Article 23.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 24.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les vingt jours de la date d'invitation à payer.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de copropriété.

Le montant des charges dues par un copropriétaire resté en défaut de paiement produira de plein droit et sans mise en demeure intérêts au taux de six pour cent par an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de douze euros cinquante cents au premier rappel, de trente-sept euros cinquante cents à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de septante-cinq euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

Les intérêts versés feront partie du fonds de réserve.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre 2015, soit 101,61 points (base 2013).

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

indemnité de base multiplié par indice nouveau
indice de référence

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

Article 25.- Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

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

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

Cette clause est censée insérée dans tous les baux de l'immeuble et lie tous les copropriétaires et locataires de l'immeuble.

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défiant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 26.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications du système comptable défini ci-avant, dans le respect des conditions imposées par la loi.

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

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 27.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Cette association est dénommée **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « STUYVENBERG - APPARTEMENTS - avenue de l'Opale, 140 »**. Elle a son siège dans l'immeuble sis à Schaerbeek, avenue de l'Opale, 140. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise : 0850.105.624.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 28.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique, étant donné que les deux conditions suivantes ont été réunies préalablement aux présentes :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 29.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 189, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

Article 30.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 31.- Objet

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

Article 32.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 33.- Actions en justice – Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 34.- Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 35.- Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrément du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 36.- Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

Article 37.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient entre le 15 et le 31 octobre, dans l'agglomération bruxelloise, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 38.- Convocations

a) Principes

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

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

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

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

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

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

Délais et mode d'envoi

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

f) Frais

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

Article 39.- Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6, § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

Article 40.- Constitution de l'assemblée

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

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

Article 41.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Article 42.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, § 7 du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

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

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

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

Article 43.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui

lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

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

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

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 44.- Opposabilité - Information.

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

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

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

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

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

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

Article 45.- Nomination

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

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

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

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

Article 46.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

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

Article 47.- Publicité

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

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

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 48.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 49.- Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions légales contraires, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit

personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

7^o de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

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

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

10^o de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le règlement d'ordre intérieur ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 50.- Rémunération

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

Si le syndic est un copropriétaire non professionnel, l'assemblée peut décider qu'il exercera son mandat à titre gratuit.

Article 51.- Démission – Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 52.- Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue ; le syndic ne pourra pas en faire partie, même s'il est copropriétaire.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

Article 53.- Généralités

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

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

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

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.

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

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

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

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

Article 54.- Types d'assurances

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 55.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 56.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 57.- Primes et surprimes

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

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

Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 59.- Franchises

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

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

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

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

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

Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

Article 61.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

En cas de doute, l'assemblée générale décidera du caractère total ou partiel de la destruction.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur

d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre 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 dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

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 dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 63.- Langues

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

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

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il est établi un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun.

Article 2.- Modifications

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

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

Article 3.- Opposabilité

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

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

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

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

Article 4.- Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives dans le cadre d'une conciliation, 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 l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Tranquillité

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

Toute personne présente dans l'immeuble devra veiller à ne pas troubler la tranquillité de l'immeuble, spécialement après 22 heures.

Exceptionnellement, l'occupant qui organise une réception qui risque de se prolonger après 22 heures est tenu de demander aux autres occupants s'ils n'ont pas d'objection à formuler.

Article 6.- Paillassons

Il est toléré que, dans un but de propreté, chaque propriétaire ou occupant place devant la porte de son appartement un paillasson (terme général). Le nettoyage de celui-ci est à charge de son propriétaire ; en aucun cas, le service de nettoyage n'aura à s'en préoccuper ; au contraire, celui-ci aura le droit de requérir ledit occupant pour qu'il veille à l'entretien de ce paillasson.

Article 7.- Canalisations de décharge des balcons et terrasses

Il ne pourra être déversé d'eau contenant un mordant quelconque ni d'huiles ou graisses usagées dans les canalisations de décharge des balcons et terrasses, tant à front de rue qu'en façade arrière ; ces canalisations sont prévues uniquement pour l'évacuation des eaux pluviales et non pour des eaux de vaisselle ou de nettoyage par exemple.

Article 8.- Ascenseurs

L'emploi des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte. Leur vie est en jeu.

Il est renvoyé aux dispositions du règlement de copropriété concernant l'utilisation des ascenseurs en cas de déménagement ou d'emménagement.

Il est spécialement interdit de bloquer la porte des ascenseurs pour s'en réserver l'usage, ne fût-ce que pour peu de temps.

Article 9.- Chaufferie

L'accès à la chaufferie est interdit sauf autorisation spéciales du syndic et/ou du président du Conseil de copropriété.

Article 10.- Ouverture de la porte d'entrée

L'accès de l'immeuble est interdit aux mendiants et colporteurs ; l'attention de tout occupant est attirée sur le fait qu'autoriser, par l'ouverture de la porte d'entrée, l'accès de l'immeuble à une personne inconnue entraîne la possibilité pour celle-ci de se promener dans tout l'immeuble sans contrôle possible. Une prudence particulière s'impose donc dans l'usage de l'ouvre porte.

Article 11.- Stationnement dans la cour des garages

Le stationnement dans la cour des garages est strictement interdit, à quelque endroit que ce soit.

Article 12.- Tri des déchets

Il est rappelé à chaque occupant que les règles édictées par Bruxelles Propreté en termes de tri des déchets sont également d'application dans l'immeuble. A charge pour chacun de les respecter. Un document reprenant les règles principales à suivre en la matière doit être remis par le syndic à chaque propriétaire, et par chaque propriétaire à ses occupants.

Article 13.- Antennes paraboliques

L'installation d'une antenne parabolique est interdite en façade avant. De plus, il est rappelé à chaque occupant que l'installation d'une telle antenne est soumise au règlement communal en vigueur.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

Certificat d'état civil et d'identité

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le notaire soussigné déclare connaître le comparant et avoir contrôlé son identité sur base de sa carte d'identité et/ou registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte :

- pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage ;
- pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des caves.

Mention légale

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence éventuelle d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 10 juillet 2014 et qu'il l'a transmis à l'ensemble des copropriétaires avant l'assemblée générale des copropriétaires du 23 octobre 2014.

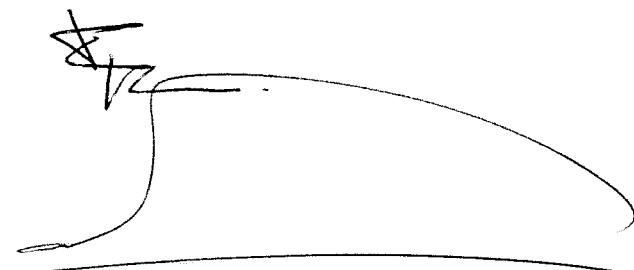
Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date dessus.

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



Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Nicolas van RAEMDONCK à Brussel le 08-12-2015, répertoire 20150383

Rôle(s): 48 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES3-AA le sept janvier deux mille seize (07-01-2016)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 0314

Droits perçus: Cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur