

Charles HUYLEBROUCK
Notaire-Notaris-Notary

DOSSIER N°116205
ACTE DE BASE MODIFICATIF **29306**
RÉPERTOIRE N°2021/
DROITS PERÇUS / TVA : 50,00 €
ANNEXES : ~~NON~~
DROITS D'ÉCRITURE : 50,00 €

Charles HUYLEBROUCK, société notariale



société à responsabilité limitée
boulevard du Régent, 24 bte 8
1000 BRUXELLES
RPM 0688.925.375 Bruxelles

ACTE DE BASE MODIFICATIF
des résidences sises à 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Toison d'Or, 68 et Rue
Jourdan, 43

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN

Le vingt-neuf juin

Par devant Nous, Maître Charles HUYLEBROUCK, notaire, membre de la société à responsabilité limitée « Charles Huylebrouck, société notariale », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard du Régent 24/8 immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0688.925.375.

A Bruxelles, en l'Etude.

ONT COMPARU :

L'Association des Copropriétaires de la Résidence « Toison d'Or 68 » dont le siège est sis à 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Toison d'Or, 68, numéro d'entreprise : 0690.779.857,

L'Association des Copropriétaires de la Résidence « Jourdan 43 » dont le siège est sis à 1060 Saint-Gilles, rue Jourdan, 43, numéro d'entreprise : 0843.596.231,

Ayant tous deux pour syndic la société anonyme « La gestion d'immeubles », ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, Chaussée de la Hulpe 150, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0414.142.884, agissant aux fins des présentes en vertu des décisions :

- de l'assemblée générale du ~~10 octobre~~ ^{10 octobre} deux mille vingt (Résidence « 43, Rue Jourdan 1060 Bruxelles ») ; ~~et sur une copie demeurée annexé aux procès, et~~
- de l'assemblée générale du 13 octobre deux mille vingt (Résidence « 68, Avenue de la Toison d'Or 1060 Bruxelles »), ~~sur une copie demeurée annexé aux procès~~

ici représentés, conformément aux statuts, par son administrateur, Monsieur Matthieu Gēhot, né le 26 juin 1968, à Uccle, demeurant et domicilié à 1380 Lasne - Clos du Bois d'Aywiers, 5, nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale du douze mai deux mille vingt, publiée aux Annexes du Moniteur belge le vingt-six août deux mille vingt, sous le numéro 0098034. Reconduit à la fonction de syndic suivant

~~10 avril 2018, sous le n° 0098034~~ ^{2020 et Juin 13}
Représentant l'ensemble des copropriétaires des immeubles sis 1060 Saint-Gilles, AVENUE DE LA TOISON D'OR, 68, savoir :

1. Monsieur DE WOLF Vincent Gilles, né à Bruxelles, le six mars mil neuf cent cinquante-huit, de nationalité belge, inscrit au Registre national sous le numéro 58.03.06-109.77, époux de Madame OP de BEECK Martine Rita Huguette Anne Marie.



CHARLES HUYLEBROUCK
NOTAIRE

SCPRL-RPM
TVA-BTW BE
0688.925.375

BD DU REGENT,
24/8
1000 BRUXELLES

Demeurant et domicilié à 1040 Etterbeek, Avenue Nestor Plissart, 28.

Marié à Schaerbeek, le dix-huit janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, sans avoir fait précéder ou suivre leur union de conventions matrimoniales, ainsi déclaré.

Propriétaire de l'appartement numéro 7 et de la cave numéro 5 (numéro parcellaire 0006X11P0008), plus amplement décrits ci-après.

2. Monsieur DEWULF Roland Firmin Ivon, né à Alberta (République démocratique du Congo), le seize avril mil neuf cent quarante-neuf, de nationalité belge, inscrit au Registre national sous le numéro 49.04.16-001.91, époux de Madame JENSEN Toril Anita.

Demeurant et domicilié à 3090 Overijse, Terhulpansesteenweg, 591.

Marié à Overijse, le vingt-six janvier mil neuf cent nonante-six sous le régime de la séparation de biens pure et simple, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Didier GYSELINCK, à Bruxelles, le douze décembre mil neuf cent nonante-cinq, non modifié à ce jour ainsi que déclaré.

Propriétaire de l'appartement numéro 3 et de la cave numéro 7 (numéro parcellaire 0006X11P0004), plus amplement décrits ci-après.

3. Madame GHITZIRI Georgia, née à Argos (Grèce), le vingt-six mars mil neuf cent quarante-huit, de nationalité grecque, inscrite au Registre national sous le numéro 48.03.26-490.50, divorcée de Monsieur PERRAKIS Stylianos, non remariée.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Propriétaire de l'appartement numéro 4 et de la cave numéro 8 (numéro parcellaire 0006X11P0005), plus amplement décrits ci-après.

4. Madame LAMBERT Françoise Brigitte Joëlle, née à Uccle, le vingt octobre mil neuf cent soixante-neuf, de nationalité belge, inscrite au Registre national sous le numéro 69.10.20-420.14, célibataire.

Demeurant et domiciliée à 1000 Bruxelles, Avenue de la Clairière, 11, boîte bD04.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent ; et

5. Madame LAMBERT Isabelle Arlette France, née à Uccle, le vingt octobre mil neuf cent soixante-neuf, de nationalité belge, inscrite au Registre national sous le numéro 69.10.20-422.12, divorcée de Monsieur VAN DER VAEREN Henri Marie Joseph Dominique Paul, non remariée.

Demeurant et domiciliée à 1060 Saint-Gilles, Chaussée de Charleroi, 236- RC.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Propriétaires de l'appartement numéro 6 et de la cave numéro 2 (numéro parcellaire 0006X11P0007), plus amplement décrits ci-après.

6. Monsieur LE COMTE Philippe Grégoire Anne Joseph, né à Wilrijk, le dix-huit juillet mil neuf cent quarante-six, de nationalité belge, inscrit au Registre national sous le numéro 46.07.18-513.59, et son épouse

7. Madame MATTELAER Maria Anna Suzanna, née à Courtrai, le vingt-trois février mil neuf cent trente-neuf, de nationalité belge, inscrite au Registre national sous le numéro 39.02.23-290.47.

Demeurant et domiciliés ensemble à 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Toison d'Or, 68, boîte 0005.

Époux mariés à Saint-Gilles, le dix-sept mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre sous le régime de la séparation de biens pure et simple, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Marie-Pierre GERADIN, à Bruxelles, le dix février mil neuf cent quatre-

vingt-quatre, non modifié à ce jour ainsi que déclaré.

Propriétaires de l'appartement numéro 5 et de la cave numéro 1 (numéro parcellaire 0006X11P0006), plus amplement décrits ci-après.

8. Monsieur PEZZINI Enzo, né à Castel Goffredo (Italie), le deux février mil neuf cent cinquante-sept, de nationalité italienne, inscrit au Registre national sous le numéro 57.02.02-583.83, et son épouse ; et son épouse

9. Madame ZANI Candida, née à Lumezzane (Italie), le cinq octobre mil neuf cent cinquante-trois, inscrite au registre national sous le numéro 53.10.05-006.46,

Demeurant et domiciliés ensemble à 1060 Saint-Gilles - Avenue de la Toison d'Or, 68.

Mariés à Brescia (Italie), le vingt-trois juin deux un, sous le régime de la séparation de biens pure et simple en vertu de la déclaration faite dans leur contrat de mariage établi par l'officier de l'état civil.

Propriétaires de l'appartement numéro 1 et de la cave numéro 4 (numéro parcellaire 0006X11P0002), plus amplement décrits ci-après.

10. Monsieur KANYANDEKWE Segabati Benoit, né à Mulungu (République démocratique du Congo), le dix mars mil neuf cent soixante-trois, de nationalité belge, inscrit au Registre national sous le numéro 63.03.10-569.87 ; et son épouse

11. Madame URUJENI MIGALE Prudence, né à Goma (République démocratique du Congo), le vingt-quatre août mil neuf cent septante-et-un, de nationalité belge, inscrite au Registre national sous le numéro 71.08.24-496.40.

Demeurant et domiciliés ensemble à 1180 Uccle, Drève du Caporal, 19.

Epoux mariés au Congo, le vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-cinq sous le régime légal congolais, à défaut d'avoir fait précéder ou suivre leur union de conventions matrimoniales, étant tous deux de nationalité congolaise, au moment du mariage, conformément aux règles de droit international privé, non modifié depuis, ainsi déclaré.

Propriétaires de l'appartement dénommé « R » et de la cave numéro 3 (numéro parcellaire 0006X11P0001), plus amplement décrits ci-après.

12. La société anonyme « LABIMOS », ayant son siège social à 7090 Braine-le-Comte, rue Britannique, 5, reprise eu registre des personnes morales sous le numéro 0424.566.921, constituée par acte du Notaire André Binard, à Braine-le-Comte, en date du vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-trois, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur Belge du deux juin suivant, sous le numéro 1412-18.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Rainier JACOB de BEUCKEN, à Braine-le-Comte, en date du 20 décembre 2011, dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du 29 décembre suivant, sous le numéro 12008453.

Propriétaire de l'appartement numéro 2 et de la cave numéro 6 (numéro parcellaire 0006X11P0003), plus amplement décrits ci-après.

Représentant l'ensemble des copropriétaires des immeubles sis 1060 Saint-Gilles, RUE JOURDAN, 43, savoir :

13. Monsieur DELGADO MORALES Gustavo Patricio, né à Manta (Equateur), le dix-huit janvier mil neuf cent soixante-sept, de nationalité britannique, inscrit au Registre national sous le numéro 67.01.18-543.40 ; et son époux

14. Monsieur ROWE David, né à Rothbury (Royaume-Uni), le huit mai mil neuf cent soixante, de nationalité britannique, inscrit au Registre national sous le numéro 60.05.08-557.13.

Demeurant et domiciliés ensemble à 1000 Bruxelles, Rue de la Madeleine, 13. B025. Epoux mariés à Saint-Gilles, le vingt-sept juin deux mille cinq sous le régime légal belge, à défaut d'avoir fait précéder ou suivre leur union de conventions matrimoniales,



ayant établi leur première résidence commune après le mariage en Belgique, conformément aux règles de droit international privé, non modifié depuis, ainsi déclaré. Propriétaires de l'appartement numéro 5, de la cave numéro 1 et du garage numéro 3 (numéro parcellaire 0006D12P0005), plus amplement décrits ci-après.

15. Monsieur DE WOLF Vincent Gilles, prénommé.

Propriétaire du garage numéro 4 (numéro parcellaire 0006D12P0006), plus amplement décrit ci-après.

16. Madame GHITZIRI Georgia, prénommée.

Propriétaire du garage numéro 2 (numéro parcellaire 0006D12P0010), plus amplement décrit ci-après.

17. Monsieur KANYANDEKWE Segabati Benoit, prénommé ; et son épouse

18. Madame URUJENI MIGALE Prudence, prénommée.

Propriétaires du garage numéro 1 (numéro parcellaire 0006D12P0007), plus amplement décrit ci-après.

19. Monsieur PEETERS Paul Marie Jean Jozef, né à Neerpelt, le vingt-sept avril mil neuf cent quarante-cinq, de nationalité belge, inscrit au Registre national sous le numéro 45.04.27-425.29, époux de Madame PRENDI Remonda.

Demeurant et domicilié à 1060 Saint – Gilles, Rue Jourdan, 43 – 0002.

Marié à Saint-Gilles, le quatorze février deux mille huit sans avoir fait précéder ou suivre leur union de conventions matrimoniales, ainsi déclaré.

Propriétaire de l'appartement numéro 2 et de la cave numéro 2 (numéro parcellaire 0006D12P0002), plus amplement décrits ci-après.

20. Monsieur PEZZINI Enzo, prénommé ; et son épouse

21. Madame ZANI Candida, prénommée.

Propriétaires du garage numéro 5 (numéro parcellaire 0006D12P0009), plus amplement décrit ci-après.

22. Madame RANGE RODRIGUES Filipa, née à Campo Grande-Lisbonne (Portugal), le vingt-six février mil neuf cent quatre-vingt-deux, inscrite au Registre national sous le numéro 82.02.26-506.62, célibataire

Demeurant et domiciliée à 1060 Saint Gilles, Rue de Bordeaux, 34.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Propriétaire de l'appartement numéro 4 et de la cave numéro 5 (numéro parcellaire 0006D12P0004), plus amplement décrits ci-après.

23. Madame TREIBER Elise Catherine Céline, née à Villeneuve d'Ascq (France), le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-trois, de nationalité belge, inscrite au Registre national sous le numéro 93.06.29-514.29, célibataire.

Demeurant et domiciliée à 1060 Saint-Gilles, Rue Jourdan, 43 – 0003.

Laquelle déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'Officier de l'Etat Civil compétent.

Propriétaire de l'appartement numéro 3 et de la cave numéro 4 (numéro parcellaire 0006D12P0003), plus amplement décrits ci-après.

24. Monsieur VAN DEN BOGAERT Antoine Modeste Germaine, né à Uccle, le cinq octobre mil neuf cent septante-sept, de nationalité belge, inscrit au Registre national sous le numéro 77.10.05-427.43, époux de Madame MERTENS Hanne.

Demeurant et domicilié à 3090 Overijse, Terhulpensteeweg, 723.

Mariés à Saint-Gilles, le vingt-huit mars deux mille neuf sous le régime de la séparation de biens pure et simple, en vertu de leur contrat de mariage reçu par le Notaire Jean Didier GYSELINCK, à Bruxelles, le deux février deux mille neuf, non modifié à ce

jour ainsi que déclaré.

Propriétaire de l'appartement numéro 1 et de la cave numéro 3 (numéro parcellaire 0006D12P0001), plus amplement décrits ci-après.

25. La société anonyme « LABIMOS », prénommée.

Propriétaire du garage numéro 6 (numéro parcellaire 0006D12P0008), plus amplement décrit ci-après.

LESQUELS, préalablement aux statuts de copropriété de l'immeuble, objets des présentes, nous déclarent qu'ils sont propriétaires des immeubles situés à 1060 Saint-Gilles, Avenue de la Toison d'Or, 68 et Rue Jourdan, 43, plus amplement décrits ci-après.

Ci-après dénommés "LE(S) COMPARANT(S)" ~~dont l'identité a été démontrée au Notaire soussigné au moyen de leur carte d'identité.~~

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

EXPOSE PREALABLE.

Le comparant expose préalablement aux présentes :

- que les immeubles sis respectivement à 1060 Saint-Gilles, rue Jourdan, 43 et avenue de la Toison d'Or, 68, plus amplement décrits ci-après, ont été placés sous le régime de la copropriété forcée aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Edmond Ingeveld, à Ixelles, le vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six, transcrit ;
- que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du trois juin deux mille treize concernant la Résidence « 68, Avenue de la Toison d'Or 1060 Bruxelles » et par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du vingt-sept mai deux mille treize concernant la Résidence « 43, Rue Jourdan 1060 Bruxelles », il a été décidé de procéder à l'adaptation de l'acte de base du vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six, ~~dont question ci-avant~~ à la nouvelles loi sur la copropriété entrée en vigueur le premier janvier deux mille dix-neuf telle que modifiée aux termes de :

- l'art. 2 de la loi du 15 décembre 2005 relative à la simplification administrative II (M.B., 28 décembre 2005) ;
- 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 (M.B., 28 juin 2010) ;
- 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 (M.B., 8 juin 2012) ;
- le titre 6 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (M.B., 2 juillet 2018) ;
- le chapitre II de la loi dans le cadre de l'intégration des bureaux d'hypothèque au sein de l'Administration Sécurité juridique de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale du Service public fédéral Finances et des nouvelles organisation et répartition des compétences au sein de l'Administration de la Sécurité juridique (M.B., 20 juillet 2018).

~~que par décisions des assemblées générales des copropriétaires du treize octobre deux mille vingt-et-un~~ ^{du novembre 2019} concernant la Résidence « 68, Avenue de la Toison d'Or 1060 Bruxelles » et par décision de l'assemblée générale des copropriétaires du dix-sept mai deux mille vingt-et-un concernant la Résidence « 43, Rue Jourdan 1060 Bruxelles », le présent projet n'ayant depuis lors subi aucune modification, a été approuvé à l'unanimité et a confirmé le pouvoir donné au syndic prénommé de signer la présente coordination. Copies des deux procès-verbaux demeureront annexées aux présentes.

CECI EXPOSE, suit la version coordonnée de l'acte de base :



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

Servitudes.

1.- La division d'un immeuble provoque l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) 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.- CONDITIONS :

L'acte de base du vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six, dont question ci-avant, ne contient pas de conditions spéciales ou de servitudes autres que celles décrites sous le point 1, à l'exception des servitudes de passage relatives à l'immeuble sis Rue Jourdan, 43 suivantes :

- « *Des parties communes : Un porche d'entrée, carrossable, pour le service des voitures automobiles, se trouvant sur le terrain ayant façade de neuf mètres, dix centimètres, à la rue Jourdan, et servant également à titre de servitude de passage, aux besoins de l'immeuble érigé sur le terrain, ayant onze mètres treize centimètres de façade à front de l'avenue de la Toison d'Or et pour ceux de chacune des propriétés privatives dont cet immeuble sera constitué. »*

- « *Il est constitué ici la servitude perpétuelle et gratuite par le fond constitué par le terrain à front de l'avenue de la Toison d'Or, au profit de ces deux fonds, distincts, constitué par ces deux garages numéros un et deux, d'avoir accès à cette cour et à ce passage en tout temps, pour entrer et sortir.*

Les voitures automobiles garées dans ces deux garages, ne pourront stationner dans cette cour, que le temps nécessaire pour leur entrée et sortie

Les automobiles ne pourront stationner dans le passage carrossable. »

TITRE I. — ACTE DE BASE

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

I. Description de l'ensemble immobilier.

A. Premier immeuble

COMMUNE DE SAINT-GILLES / première division.

Un immeuble à appartements multiples sis AVENUE DE LA TOISON D'OR, 68, ayant suivant l'acte de base dont question ci-après, une façade de onze mètres treize centimètres à front de l'Avenue de la Toison d'Or, contenant en superficie trois cent quatorze mètres carrés environ et ayant une profondeur de vingt-neuf mètres quarante-sept centimètres, et cadastré suivant un extrait récent de la matrice cadastrale, section B numéro 0006X11P0000, pour une superficie de deux ares septante centiares.

B. Second immeuble

COMMUNE DE SAINT-GILLES / première division.

Un immeuble à appartements multiples sis **RUE JOURDAN, 43**, ayant, suivant l'acte de base dont question ci-après une façade de neuf mètres, dix centimètres à front de la rue Jourdan et contenant en superficie trois ares, septante-et-un centiares et dix dix-milliares, et cadastré d'après un extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 0006D12P0000, pour une superficie de quatre ares quinze centiares.

2. Mise sous le régime de la copropriété forcée.

Les immeubles prédécrits ont été placés sous le régime de la copropriété forcée et la division juridique de la propriété a ainsi été opérée par acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld, à Ixelles, le vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six, dont question ci-avant et sur la base des plans y annexés.

On trouve, pour chacun d'eux :

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

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il a été créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution 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 chacune des copropriétés telles qu'indiquées 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 compétentes 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 emportera 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 AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Généralités

Les deux biens prédécrits comprennent :

- a) une zone destinée à la bâtisse
- b) une zone de cours

2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives de chacun des deux immeubles érigés sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans annexés à l'acte de base du vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six, dont question ci-avant. Les quotes-parts dans les parties communes y sont également fixées.

A. Immeuble sis Avenue de la Toison d'Or, 68

- AU NIVEAU DES SOUS-SOLS (PLAN NUMERO DEUX)



Parties communes :

L'escalier de descente vers les sous-sols, l'arrivée de l'ascenseur, des locaux pour compteurs, emplacement pour voitures d'enfants et pour bicyclettes, les locaux anciennement affectés au concierge, aéra, dégagements, water-closet commun.

Parties privatives

Neuf caves numérotées de un à neuf :

Chacune de ces caves est destinée à dépendre, sans qu'il y ait nécessairement concordance de numéros, de la partie privative de l'un ou de l'autre des appartements dont l'immeuble sera principalement constitué.

La cave ne comporte pas d'attribution de quotités dans les parties communes distinctes des quotités dans ces parties communes afférentes à l'appartement dont la cave constitue une dépendance privative.

Les aliénations de caves sont permises entre propriétaires d'appartements de l'immeuble, à titre de dépendance des appartements.

Aucune cave ne peut être donnée en location ou en jouissance à un non – occupant d'appartement.

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (PLAN UN)

Parties communes :

Les trottoirs et leurs bordures, la porte d'entrée, l'entrée, l'escalier d'entrée ; la cage d'escalier et l'escalier vers les étages, l'ascenseur et sa cage.

Parties privatives :

- L'appartement dénommé « R », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet, un dégagement, un water-closet, une salle de bain, un local penderie, deux chambres à coucher. Dans les sous-sols, une cave et sous les combles une mansarde.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatre/millièmes (104/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0001

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS)

L'appartement numéro un, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet, une chambre, un dégagement avec vestiaire, un water-closet, un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0002

- AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO

TROIS):

L'appartement numéro deux, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet, une chambre, un dégagement avec vestiaire, un water-closet, un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave.

b) en copropriété et indivision forcée :
cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0003

- AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS)

L'appartement numéro trois, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet, une chambre, un dégagement avec vestiaire, un water-closet; un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0004

- AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS):

L'appartement numéro quatre, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet, une chambre, un dégagement avec vestiaire, un water-closet, un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0005

- AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS):

L'appartement numéro cinq, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse, une chambre; un dégagement avec vestiaire, un water-closet; un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0006

- AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS):

L'appartement numéro six, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet; une chambre; un dégagement avec vestiaire, un water-closet; un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.



Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0006

- AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS):

L'appartement numéro sept, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet; une chambre; un dégagement avec vestiaire, un water-closet; un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0008

- AU NIVEAU DU HUITIEME ETAGE (PLAN TYPE NUMERO TROIS):

L'appartement numéro huit, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine avec terrasse et water-closet, une chambre; un dégagement avec vestiaire, un water-closet, un local pour penderie ou lingerie, une salle de bain, deux chambres à coucher.

Dans les sous-sols, une cave et au neuvième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent douze/millièmes (112/1.000èmes) des parties communes parmi lesquelles le terrain.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006X11P0009

- AU NIVEAU DU NEUVIEME ETAGE (PLAN NUMERO QUATRE):

Parties communes :

L'arrivée de l'escalier et de l'ascenseur, le palier, les dégagements, une chambre avec terrasse-anciennement réservée au concierge, un escalier vers la terrasse surmontant l'immeuble, un water-closet et un local ancienne salle de bains commune.

Parties privatives :

Dix mansardes numérotées de un à quatre et de six à onze.

Il est fait remarquer ici que le local numéroté cinq, au plan, est la chambre anciennement réservée au concierge. Chacune de ces dix mansardes est destinée à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre des appartements de l'immeuble. Il n'est pas nécessaire que le numéro de la mansarde coïncide avec celui de l'appartement dont la mansarde sera une dépendance privative.

Une mansarde ne possède pas, dans les parties communes, une quotité distincte des quotités dépendantes de l'appartement dont elle constitue une dépendance.

Les aliénations de mansardes sont permises entre propriétaires d'appartements. Il se peut donc qu'un appartement possède plusieurs mansardes, comme il est possible aussi que d'un appartement il ne dépende aucune mansarde.

Une mansarde ne peut être donnée en location, ni être occupée que par un propriétaire ou un occupant d'un appartement de l'immeuble.

Le plan numéro six, demeuré annexé à l'acte de base du vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six, représente la portion de l'immeuble : on y remarque les plateformes non accessibles, puis une terrasse accessible.

Le plan numéro cinq, demeuré annexé audit acte de base, représente la façade à rue, la façade postérieure et la coupe de l'immeuble.

La propriété d'une cave ou d'une mansarde n'entraînera pas pour le propriétaire d'un appartement une quote-part supplémentaire dans les parties communes ni une

participation complémentaire aux dépenses communes.

B. Immeuble sis Rue Jourdan, 43

AU NIVEAU DES SOUS-SOLS (PLAN NUMERO DEUX)

Parties communes :

Ancienne Soute à charbon, ancien local pour chaufferie, dégagement, ; cour basse, deux locaux pour compteurs, arrivée de l'ascenseur, cave sous escalier et local pour poubelles, l'escalier de descente vers les caves.

Parties privatives :

- Les caves numérotées de un à cinq,

Ces caves sont destinées à dépendre chacune, sans concordance nécessaire de numéros, des appartements dont l'immeuble est constitué.

Chacune de ces caves constitue une dépendance privative de l'appartement dont elle dépend.

Une cave ne comporte pas une quotité dans les parties communes distincte des quotités dans ces parties communes ; dépendantes de l'appartement dont la cave constitue une dépendance privative.

- AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (PLAN NUMERO UN):

Parties communes :

Un porche d'entrée, carrossable, pour le service des voitures automobiles, se trouvant sur le terrain ayant façade de neuf mètres, dix centimètres, à la rue Jourdan, et servant également à titre de servitude de passage, aux besoins de l'immeuble érigé sur le terrain, ayant onze mètres treize centimètres de façade à front de l'avenue de la Toison d'Or et pour ceux de chacune des propriétés privatives dont cet immeuble sera constitué.

Ensuite, on remarque l'entrée particulière, pour les appartements, le hall d'entrée, l'escalier, l'ascenseur, l'ancienne loge du concierge, la cour régnant derrière l'immeuble

Parties privatives

Six garages :

- Le garage numéro UN se trouvant dans la cour, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble rue Jourdan.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0007

- Le garage numéro DEUX se trouvant dans la cour, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble rue Jourdan.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0010

- Le garage numéro TROIS se trouvant dans la cour, comprenant :

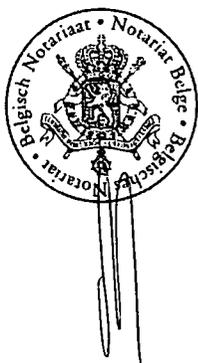
a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble rue Jourdan.

Repris, ensemble avec l'appartement numéro 5 plus amplement décrit ci-



dessous, sous le numéro parcellaire : 0006D12P0005

- Le garage numéro QUATRE se trouvant dans la cour comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble rue Jourdan.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0006

- Le garage numéro CINQ, se trouvant dans le corps principal de l'immeuble, ayant façade à la Rue Jourdan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble rue Jourdan.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0009

- Le garage numéro SIX, se trouvant dans le corps principal de l'immeuble, ayant façade à la Rue Jourdan, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/millièmes (24/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble rue Jourdan.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0008

Il est ici fait remarquer que les deux garages portant les numéros un et deux, ont leur entrée donnant sur le terrain sur lequel se trouve construit l'immeuble de l'avenue de la Toison d'Or.

Il en résulte que pour entrer et sortir de ces deux garages les voitures automobiles doivent emprunter la cour se trouvant derrière l'immeuble de l'avenue de la Toison d'Or et la partie du passage carrossable se trouvant sur ce fonds.

Il est constitué ici la servitude perpétuelle et gratuite par le fond constitué par le terrain à front de l'avenue de la Toison d'Or, au profit de ces deux fonds, distincts, constitué par ces deux garages numéros un et deux, d'avoir accès à cette cour et à ce passage en tout temps, pour entrer et sortir.

Les voitures automobiles garées dans ces deux garages, ne pourront stationner dans cette cour, que le temps nécessaire pour leur entrée et sortie

Les automobiles ne pourront stationner dans le passage carrossable.

- AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (PLAN NUMERO TROIS):

L'appartement numéro un, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une penderie refuge, une salle à manger, un salon, une cuisine avec terrasse, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bains ; dans les sous-sols une cave et au sixième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante-cinq/millièmes (175/1.000èmes) des parties communes.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0001

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (PLAN NUMERO TROIS):

L'appartement numéro deux, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une penderie refuge, une salle à manger, un salon, une cuisine avec terrasse, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bains ; dans les sous-sols une cave et au sixième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante-cinq/millièmes (175/1.000èmes) des parties communes.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0002

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (PLAN NUMERO TROIS):

L'appartement numéro trois, comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une penderie refuge, une salle à manger, un salon, une cuisine avec terrasse, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bains ; dans les sous-sols une cave et au sixième étage, une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante-cinq/millièmes (175/1.000èmes) des parties communes.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0003

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (PLAN NUMERO TROIS):

L'appartement numéro quatre, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une penderie refuge, une salle à manger, un salon, une cuisine avec terrasse, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bains ; dans les sous-sols une cave et au sixième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante-cinq/millièmes (175/1.000èmes) des parties communes.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0004

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE (PLAN NUMERO QUATRE):

L'appartement numéro cinq, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une penderie refuge, une salle à manger, un salon, une cuisine avec terrasse, un water-closet, deux chambres à coucher dont une avec balcon, une salle de bains ; dans les sous-sols une cave et au sixième étage une mansarde

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinquante-six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes.

Repris sous le numéro parcellaire : 0006D12P0005

AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE :

Parties communes :

Un dégagement, un water-closet, un réduit, la mansarde numéro quatre anciennement destinée au concierge

Parties privatives :

Six mansardes portant les numéros un, deux, trois, cinq, six et sept

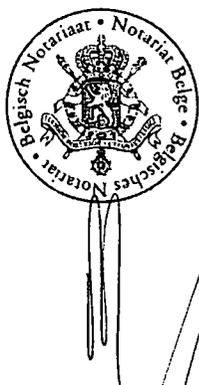
Chacune de ces mansardes est destinée à dépendre de la partie privative de l'un ou l'autre des cinq appartements de l'immeuble érigé sur le terrain à front de la Rue Jourdan.

Il n'est pas nécessaire que le numéro de la mansarde soit le même que celui de l'appartement.

La mansarde ne comporte pas de quotité dans les parties communes distinctes des parties communes dépendant de l'appartement dont la mansarde constitue une dépendance privative.

Les aliénations de mansardes ne sont permises qu'entre propriétaires d'appartements.

Il se peut donc que d'un appartement il ne dépende qu'une mansarde et il se peut aussi



que d'un appartement il dépende plusieurs mansardes et il se peut même que d'un appartement ne dépende aucune mansarde.

AU DESSUS DE L'ETAGE DES MANSARDES :

Il y a une terrasse commune accessible.

Puis il y a des plateformes non accessibles, le tout figurant au plan numéro six, demeuré annexé à l'acte de base du vingt-trois juillet mille neuf cent trente-six.

Le plan numéro huit, demeuré annexé audit acte de base, renseigne la façade à rue, la façade postérieure et la coupe de l'immeuble Rue Jourdan.

3. Valeur respective des lots privatifs

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, dans l'acte de base du seize avril mil neuf cent cinquante-huit, dont question ci-avant.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements flats dont ces caves constituent des dépendances privatives.

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

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

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de chacun des immeubles prédécrits, aucune partie commune n'appartenant en commun aux copropriétaires des deux immeubles. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs : le terrain de trois cent quatorze mètres carré environ sis à Saint-Gilles, Avenue de la Toison d'Or, 68, ayant une façade de onze mètres, treize centimètres est commun aux copropriétaires de l'immeuble érigé sur ladite parcelle tandis que le terrain de trois ares

septante-et-un centiares dix dix-milliaires environ sis à Saint-Gilles, Rue Jourdan, 43, où il a une façade de neuf mètres dix centimètres environ est commun aux copropriétaires de l'immeuble érigé sur ladite parcelle.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privés

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 privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privé

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés 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 privés sont privés ; 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 privé qu'ils desservent exclusivement sont privés.

10. Toit

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

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

11. Façades

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

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

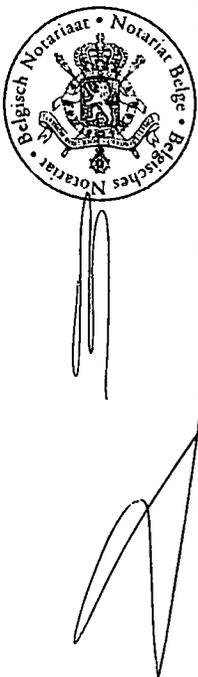
12. Escalier

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

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupes) 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 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.

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, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, les couloirs et corridors des caves, de même que dans l'immeuble sis Rue Jourdan, le local anciennement affecté au soutage du combustible et aux chaudières du chauffage central

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs. Les appuis des balcons sont toutefois privés.

17. Ancienne-loge du concierge

La loge et les locaux anciennement affectés au concierge sont communs.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privés situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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. 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 ou qui seront communes d'après la loi et l'usage.

20. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privé 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, le mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les appartements, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privés 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 privé

soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

21. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

22. Fenêtres

A l'exception des fenêtres se trouvant dans les parties communes, les fenêtres sont des parties privatives, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps en ce compris les châssis et vitrage des appartements en façade avant et arrière, les appuis des fenêtres.

23. 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.

TITRE II.- ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE A LA NOUVELLE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ, ENTRÉE EN VIGUEUR LE PREMIER JANVIER DEUX MILLE DIX-NEUF – ADOPTION D'UN NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A CHACUN DES DEUX IMMEUBLES SEPARÉMENT

Le comparant décide, à l'unanimité, de modifier les dispositions relatives au règlement de copropriété contenues dans l'acte de base précité reçu par le Notaire Edmond INGEVELD, à Ixelles, le vingt-trois juillet mil neuf cent trente-six ; elles sont remplacées par les dispositions suivantes, littéralement reprises comme suit :

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 dispositions du présent titre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'Immeuble ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale de tous les copropriétaires de l'Immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'Immeuble.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi.

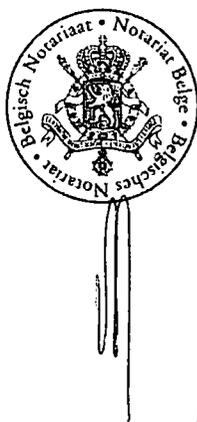
Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire auprès de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 exclusivement à l'usage de LOGEMENT.



Il ne peut être exercé aucun commerce dans l'immeuble.

Les médecins ne seront admis à exercer leur profession dans l'immeuble qu'à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

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 (entreposage de vélos ou voitures d'enfants...) et d'y effectuer des travaux ménagers

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

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés., ils doivent être

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives.

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire

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

e) Installations particulières

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

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

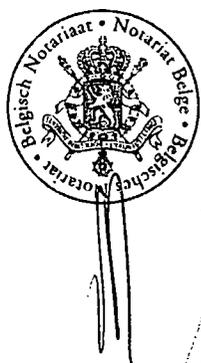
Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

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

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

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

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



c) Terrasses et balcons

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

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

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

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

f) Location

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'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.

f) Caves- chambres de bonne- mansardes

Les caves, chambres de bonne ou mansardes ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

g) Animaux

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

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 de l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

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

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux de gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être forts en tuyaux rigide

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

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.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre



cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

– réparations urgentes ;

– réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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 et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximums, 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.

Article 13.- Jardins

Pas d'application

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

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

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

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 et/ou du concierge, 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 ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien des locaux de l'ancien concierge, du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) le frais des boîtes à ordures de la maison
- g) les indemnités dues par la copropriété ;
- h) 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** :

- le coût du courant électrique actionnant l'ascenseur et le coût de l'abonnement annuel d'entretien de l'ascenseur, ainsi que le coût des réparations, d'entretien journalier (mais non les grosses réparations) relatifs à l'ascenseur, qui seront répartis de la manière suivante :

A. Dans l'immeubles sis Avenue de la Toison d'Or

*l'appartement du rez-de-chaussée, à concurrence d'un/centième (1/100èmes) de ces frais ;

* l'appartement du premier étage, à concurrence de cinq/centièmes (5/100 èmes)

* l'appartement du deuxième étage, à concurrence de dix/centièmes (10/100èmes)

*chacun des appartements du troisième étage au sixième étage, à concurrence de quatorze/centièmes (14/100èmes) de ces frais ;

*chacun des appartements du septième étage au huitième étage, à concurrence de quatorze/centièmes (14/100èmes) de ces frais ;

B. Dans l'immeuble sis Rue Jourdan

*l'appartement du premier étage, à concurrence de sept/centièmes (7/100èmes) de ces frais ;

* l'appartement du deuxième étage, à concurrence de dix-huit/centièmes (18/100 èmes)

*chacun des appartements du troisième étage au cinquième étage, à concurrence de vingt-cinq/centièmes (25/100èmes) de ces frais ;

Article 15.- Entretien - réparations

Les frais d'entretien-rénovation des garages (garages un, deux, trois et quatre) situés dans la cour de la copropriété seront supportés par parts égales par les propriétaires de ces garages.

Les autres frais d'entretien et réparations :

- de la cour (partie concernant l'immeuble Jourdan),
- de la porte d'accès à la cave,

- de l'électricité du couloir, de l'espace de manœuvre, box,
 - l'assurance concernant les garages,
 - les canalisations uniquement des eaux pluviales de la cour
- Seront supportés à part égales entre l'ensemble des propriétaires des garages 1, 2, 3, 4, 5 et 6.

Les propriétaires des garages ne participeront pas aux frais de l'immeuble rue Jourdan 43, ni de l'immeuble avenue de la Toison d'Or 68.

Article 16.- Eau

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

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

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

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

Article 17.- Électricité - Gaz

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

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

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

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

Article 18.- Impôts

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

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

Les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 21.- Modification de la répartition des charges

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

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



celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

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

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires (pour autant que la législation impose sa tenue).

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

b) Obligations du notaire

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

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic

postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement d'un 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 son affectation.

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

d) Décomptes

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



base de l'exercice précédent.

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

e) Arriérés de charges

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

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

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

Article 23.- Fonds de roulement

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

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

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

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

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

Article 25.- Paiement des charges communes

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

A défaut de paiement à l'échéance des montants dus à la copropriété, un 1er rappel est adressé par le syndic au copropriétaire défaillant. Faute de paiement endéans les quinze jours de ce 1er rappel, le syndic adresse un 2ème rappel au copropriétaire défaillant par courrier recommandé. Les frais de ce 2ème rappel, soit la somme de 25 € sont mis à charge du copropriétaire défaillant et sont acquis au syndic afin de couvrir ses frais. En outre, à dater de ce 2ème rappel, les montants restant impayés sont majorés de plein droit et sans mise en demeure d'intérêts de retard au taux annuel de 12% l'an à partir du moment où le montant est dû, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15% du montant resté impayé avec un minimum de 250 € afin de couvrir notamment les frais de récupération. Ce montant sera indexé chaque année en fonction de l'indice

des prix à la consommation et sera transféré sur les comptes de la copropriété ».

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mille vingt-et-un, soit 111,05 points (base 2013=100) (mois précédant la signature de l'acte de base)

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 :

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

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

Article 26.- Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

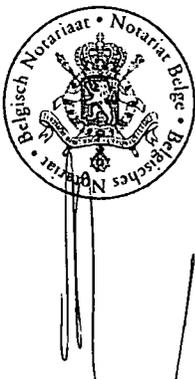
c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut 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, 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.

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

Article 28.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

Article 29.- 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

L'assurance ascenseur doit couvrir contre tous les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Le montant de cette assurance est déterminé par l'assemblée générale et les primes seront supportés par chaque propriétaire dans les proportions fixées à l'article 14 ci-avant.

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.

2. - 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 30.- 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 31.- 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 32.- 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 33.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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 34.- 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 35.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

2 . - Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif

et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

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

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

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

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

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

Article 36.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut



aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec

faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 37.- Renvoi au Code civil

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

Article 38.- 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 du copropriétaire concerné.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est par ailleurs établi et arrêté par acte sous seing privé séparé un règlement d'ordre intérieur qui comprendra au moins :

1°) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1° c) du Code civil ;

2°) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3°) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur n'a pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications ne sont pas soumises à la transcription. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

En ce qui concerne les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires, celles-ci doivent être imposées par tous cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'Immeuble à leurs cessionnaires.

En cas d'occupation précaire d'une partie privative sise dans l'Immeuble, le propriétaire de la partie privative concernée devra informer l'occupant concerné.

TABLE DES MATIERES

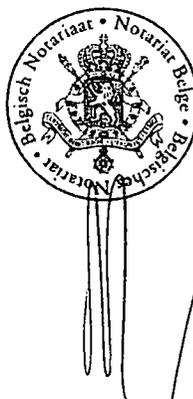
TITRE I. ACTE DE BASE

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

- 1. Description de l'ensemble immobilier**
- 2. Mise sous le 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. Généralités**



2. Description des parties privatives et 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 de chacun des immeubles prédécrits, aucune partie commune n'appartenant en commun aux copropriétaires des deux immeubles.

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. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité - Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons et terrasses
17. Ancienne loge du concierge
18. Ascenseur
19. Présomption
20. Parties privatives
21. Murs de clôture
22. Fenêtres
23. Portes palières

TITRE II. - ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE A LA NOUVELLE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ, ENTRÉE EN VIGUEUR LE PREMIER JANVIER DEUX MILLE DIX-NEUF – ADOPTION D'UN NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A CHACUN DES DEUX IMMEUBLES SEPAREMENT

**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) Terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves - chambres de bonne- mansardes
- h) Animaux

Article 5.- Interdictions

Article 6.- Transformations

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Article 9.- Réparations urgentes

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Article 12.- Nettoyage

Article 13.- Jardins

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Article 15.- Entretien - réparations

Article 16.- Eau

Article 17.- Électricité - Gaz

Article 18.- Impôts

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Article 21.- Modification de la répartition des charges

Article 22.- Cession d'un lot

- 1) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
- 2) Obligations du notaire
- 3) Obligation à la dette
- 4) Décomptes
- 5) Arriérés de charges

Article 23.- Fonds de roulement

Article 24.- Fonds de réserve

Article 25.- Paiement des charges communes



Article 26.- Recouvrement des charges communes

Article 27.- Comptes annuels du syndic

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES

A L'IMMEUBLE

Article 28. - Généralités

Article 29. - Types d'assurances

Article 30. - Biens et capitaux à assurer

Article 31. - Assurances complémentaires

Article 32. - Primes et surprimes

Article 33.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 34. - Franchises

Article 35.- Sinistres - Procédures et indemnités

Article 36.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 37.- Renvoi au Code civil

Article 38.- Langues

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de la copropriété. Ceux-ci ont été réglés

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie la dénomination, siège social et numéro d'entreprise du comparant et plus précisément au vu d'une attestation du cinquième bureau de l'enregistrement à Bruxelles.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention 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.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le

2/5/2015 6 novembre 2020 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

Approuvé

La rature de :

3 9 Mots
1 Lignes
11 Lettres
11 Signets
9 Chiffres

Nul(s)



Handwritten signatures and scribbles, including a large, stylized signature on the right side of the page.

CERTIFIÉE CONFORME

**Associations des Copropriétaires des Résidence sises à 1060 Saint-Gilles,
Avenue de la Toison d'Or, 68 et Rue Jourdan, 43
inscrites à la Banque Carrefour des Entreprises respectivement sous le
numéro 0843.596.231 et 0690.779.857**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

Généralités.

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment:

1°) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1^{er}, 1° c) du Code civil ;

2°) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3°) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ses modifications ne sont pas soumises à la transcription.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 de l'article 577-10 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Conformément à l'article 577-10 du Code civil :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'Assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Tout propriétaire doit faire signer « pour accord » le règlement d'ordre intérieur par son ou ses locataires et lui notifier toute modification à celui-ci, valablement décidée par l'assemblée des copropriétaires.

A. SYNDIC

Article 1. - Syndic - désignation - nomination.

Le syndic sera choisi par l'Assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Le syndic pourra également être nommé par décision du juge de paix à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment aux entrées de l'Immeuble.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si celle-ci est inscrite auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises. Il devra 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 fera à la diligence du syndic.

L'Assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations.

Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'Assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Article 2. - Pouvoirs et attributions du syndic.

I. Le syndic a la charge de :

A. DE PAR LA LOI :

1° convoquer l'Assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement d'ordre intérieur ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

2° consigner les décisions de l'Assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé ;

3° exécuter et de faire exécuter les décisions de l'Assemblée générale des copropriétaires ;

4° accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gestion ou de l'Assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée générale ;

5° administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5 § 3 du Code civil. Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes ;

6° représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

7° fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 2 du Code Civil dans les 30 jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

8° 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 (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. Cette communication se fera par affichage à un endroit bien visible dans les parties communes de l'Immeuble ;

9° transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit,

dans un délai de 30 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 ;

10° 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 ;

11° 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 d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

12° conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par Arrêté Royal ;

13° présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 §1, 1° d) du Code Civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

14° soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

15° solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

16° 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 ;

17° tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par Arrêté Royal ;

18° 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 ;

19° et en général de veiller au bon entretien des communs, et au bon

fonctionnement de tous appareillages communs et au bon entretien général de l'Immeuble.

B. DE PAR LE PRESENT REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1. d'une Mission de police intérieure

Le syndic doit ainsi assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'Immeuble sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2. d'une Mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) veiller au bon entretien de l'Immeuble: il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'Assemblée générale ;

b) assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage-chauffage-ascenseurs-distribution d'eau, enlèvement des immondices) ;

c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé ;

d) procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'Immeuble tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc... ;

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

f) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre "Assurances" ;

g) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes ;

h) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après ;

i) présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du Conseil de copropriété.

3. de représenter l'Association des copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'Assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte

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

II. L'Assemblée générale des copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

III. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés tant par le présent règlement d'ordre intérieur que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'Assemblée générale sur ce point.

article 3. - Responsabilité du syndic.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

article 4. - Pouvoirs de représentation du syndic.

Le syndic sera, dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'une entité au moins, chargé de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ainsi, le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'Assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires et d'administration provisoire.

C. ASSEMBLEE GENERALE.

Article 5. - Pouvoir de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de celle-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'Assemblée générale est l'organe de l'Association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration du complexe, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque copropriétaire ou au syndic.

Article 6. - Composition de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés et ont été dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité avec les dispositions prévues par l'article sept ci-après.

L'Assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

L'Assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue son Président en son sein pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également

choisis par l'assemblée en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du Président, l'Assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic ne pourra ni être Président de l'Assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du Président.

A.- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, au lieu indiqué par le syndic ou le Conseil de gérance ou celui qui convoque, dans le courant de la première quinzaine du mois de juin de chaque année.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année.

Le cas échéant le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

B.- ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

En outre, en vertu de l'article 577-9 § 3 du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

Article 7. - Convocations aux assemblées.

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

Toutefois le syndic pourra sous sa responsabilité convenir avec les copropriétaires individuellement de tout autre mode de convocation. Dans ce cas, chaque copropriétaire devra explicitement et par écrit accepter de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au syndic par lettre recommandée tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de

membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

En outre la date et le lieu de l'assemblée des copropriétaires feront l'objet d'un affichage dans l'Immeuble.

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

Article 8. - Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf le cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires et/ou le conseil de copropriété 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 au paragraphe 3 de l'article 577-6 du Code Civil. 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.

Article 9. - Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe aux délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Si le Syndic et/ou le commissaire au compte n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'Assemblée générale ou non, il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

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, et étant entendu qu'une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur une entité, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou

d'habitation, ou encore pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, 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.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

Article 10. - liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires, ou leur mandataire, qui désirent assister à l'Assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le Président de l'assemblée, et le cas échéant par les membres du Conseil de copropriété de l'Immeuble et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'Immeuble.

Article 11. - majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est prévue au présent règlement d'ordre intérieur ou requise par la loi.

1° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux/tiers** 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 imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil ;

c) 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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 du Code Civil (la création d'associations partielles dotée de la personnalité juridique) ;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au 3° ci-dessous.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

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

4°) Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

2°) 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.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

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

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

3°) 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.

Article 12. - Délibérations.

Les propriétaires disposent d'autant de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes de l'Immeuble.

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

Le vote se fera, sous réserve de ce qui est évoqué au 3°) de l'article 11 ci-dessus, en principe toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6 § 9 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Article 13. - Quorum de présence.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de ladite assemblée, 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 2 quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de 15 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.

Article 14. – Procès-verbaux.

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 du Code Civil dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 du Code Civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe 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.

D. CONSEIL DE COPROPRIETE.

Article 15. - Nomination.

Le Conseil de copropriété dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée générale des copropriétaires sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil de copropriété dans le respect du présent règlement d'ordre intérieur et de la loi.

Article 16. - Pouvoirs.

Le Conseil de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil de copropriété 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 copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée générale plénière à la majorité des deux/tiers 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.

Le Conseil de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général de l'Immeuble, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. Le Conseil de copropriété peut décider de la

nécessité de convoquer l'assemblée générale plénière des copropriétaires des Parties communes.

Article 17. - Délibérations.

Le Conseil de copropriété délibérera valablement si trois de ses membres sont présents.

Le syndic et le Commissaire aux comptes peuvent y être conviés pour répondre aux questions des membres du Conseil de copropriété.

Les décisions du Conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'Association des copropriétaires.

Lors de chaque Assemblée générale, le Conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

Article 18. – Actions en justice.

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 en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Par un copropriétaire :

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

- Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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, 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.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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 19. - Opposabilité - information.

Toutes les 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 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.

En cas d'une occupation précaire d'une partie privative sise dans l'Immeuble, le propriétaire de la partie privative concernée devra informer l'occupant concerné.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Article 20. - Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'Assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des quatre cinquièmes des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'Immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'Immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure de l'Immeuble, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de portions de jardin suspendus, quoique pouvant constituer des parties communes particulières, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les parties communes.

Les copropriétaires devront faire entretenir la partie du système de ventilation de l'Immeuble, dépendant des entités qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un professionnel. Ils doivent en justifier au syndic.

Article 21. - Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants des entités privatives ne pourront poser leurs plaques professionnelles qu'aux endroits à ce destinés sur la façade de l'Immeuble et dans le hall commun, et la dimension et le modèle de ces plaques professionnelles seront le cas échéant déterminés par l'Assemblée générale des copropriétaires si celle-ci l'estime nécessaire et/ou qu'un copropriétaire au moins en fait la demande.

Article 22. - Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc...

Article 23. - Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, et caetera.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Aucune poubelle ne pourra être entreposée dans les couloirs ou paliers communs.

Article 24. - Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Ceci vise entre autres, mais pas exclusivement, les barbecues alimentés au gaz qui sont interdits même sur les terrasses.

Article 25. - Animaux.

Les copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie, pour autant qu'il s'agisse d'animaux de petite taille et de type courant.

Sont dans ce cadre notamment exclus les animaux exotiques (serpents,...) et les insectes (araignées,...).

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'Immeuble, sonore ou de toute autre nature, l'Assemblée générale pourrait ordonner à la majorité des voix des copropriétaires présents et/ou valablement représentés de retirer la tolérance pour l'animal cause de ce trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros (€ 25,00-) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des voix des copropriétaires présents et/ou valablement représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 26. - Droit de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un complément au présent règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'Immeuble, ainsi que modifier, compléter ou remplacer le présent règlement d'ordre intérieur (notamment en ce qui concerne l'usage des emplacements de parking extérieurs et le parking pour vélos).

Article 27. - Moralité - tranquillité.

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le règlement de copropriété et le présent 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.

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

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

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

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

Il est conseillé d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ; lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

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

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

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.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritits occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans l'Immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute-Fidélité, de télévision, l'usage de robinets d'eau en pleine nuit, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou

pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radio et télévision.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes occasionnels et leurs domestiques.

Le syndic ou, s'il existe, le conseil de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans l'Immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Article 28. - Baux.

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

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

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

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

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

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

En cas d'inobservation des 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.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement l'Immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic ou, le cas échéant, du conseil de gérance s'il existe.

Article 29. - Charges municipales.

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

Article 30. - Ascenseurs – usage.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 31. - Publicité.

Il est interdit, pour tous les copropriétaires de faire de la publicité sur et dans l'Immeuble, en ce compris pour des partis politiques ou des mouvements religieux ou philosophiques.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall d'entrée, en un lieu réservé à cet effet.

Il est par ailleurs permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, ainsi que dans les halls d'entrée, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par l'architecte de l'Immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du syndic particulier aux frais du copropriétaire concerné.

Article 32. - Dépôts insalubres.

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

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz pour alimenter un barbecue par exemple, et caetera) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'Assemblée générale des copropriétaires; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'Immeuble par cette aggravation de risques.

Article 33. - Système de chauffage.

Il existe dans le complexe un système de chauffage central au gaz pour l'ensemble de l'Immeuble.

Chaque propriétaire ou occupant d'une entité privative a l'obligation, lorsqu'il laisse l'entité privative inoccupée, même pour une longue période, pendant les mois d'octobre à fin avril de chaque année, de maintenir les radiateurs dans son appartement en fonctionnement afin d'assurer une température minimale de treize degrés centigrades.

Article 34. - Concierge - embauche.

Un concierge pourra être choisi par l'Assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'Assemblée générale le décide.

A défaut du syndic, le congé sera signifié par le conseil de copropriété ou à défaut par un délégué des copropriétaires.

Le syndic est en outre compétent, avec l'approbation du conseil de copropriété, pour engager ou congédier toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien du complexe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera le conseil de copropriété, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'Immeuble.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référer au conseil de copropriété.

Article 35. - Mission.

En cas de désignation d'un concierge, celui-ci sera chargé d'assurer de jour et de nuit la garde de l'Immeuble, sa surveillance et son entretien.

Il devra notamment, sans que l'énumération ci-après soit limitative :

- tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès et les parkings ;
- évacuer les ordures ménagères ;
- recevoir les éventuels paquets destinés aux occupants de l'Immeuble en cas d'absence de ceux-ci ;
- faire les petites réparations d'entretien ;
- surveiller les entrées et les sorties ;
- et en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'Immeuble.

Le concierge éventuel sera logé et chauffé dans les locaux qui seront prévus à cet effet et aux frais (charge commune) de la copropriété ; son salaire sera fixé par l'Assemblée générale.

Les services de la personne ainsi engagée ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les Immeubles bien tenus.

La personne ainsi engagée ou le préposé de la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'Immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'Immeuble.

Article 36. - Emménagements - déménagements - dégâts.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat, sauf s'il est impossible d'accéder autrement à l'appartement concerné.

Si une opération d'emménagement ou de déménagement doit se faire en tout ou en partie par l'intérieur, il devra se faire en empruntant les halls, couloirs et l'ascenseur ; ceci ne concerne en principe que les appartements ne disposant d'aucune ouverture suffisante à front de rue.

Dès lors que pour les emménagements et déménagements concernant les Entités privatives ne disposant d'aucune ouverture suffisante à front de rue, ceux-ci ne peuvent se faire que via l'ascenseur, il est impératif que l'usage de cet ascenseur servant de monte-charge soit géré selon le syndic.

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties de l'Immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le particulier avec facture justificative.

Avant et après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux, les frais en résultant étant à charge exclusive du copropriétaire ou de l'occupant de l'Entité privative concernée.

Eu égard aux caractéristiques propres à l'Immeuble, seul le syndic gèrera le planning des emménagements et déménagements et aucune de ces opérations ne pourra avoir lieu à une date et à une heure autre que celles déterminées par le syndic par rapport à son planning.

Article 37. - Boîtes aux lettres.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet. Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte de l'Immeuble.

Il sera en outre prévu une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressée à l'association des copropriétaires et/ou au syndic de l'Immeuble, ainsi que le cas échéant pour le courrier adressé au conseil de gérance si celui-ci existe.

Les boîtes aux lettres seront identifiées par une numérotation fixe dont le choix sera arrêté par l'architecte de l'Immeuble

Article 38. – Terrasses et balcons.

Comme déjà largement indiqué ci-avant, les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de terrasses pourvu qu'ils soient d'une qualité et de nature à résister aux rafales de vents ;

- d'y implanter un ou plusieurs extracteurs d'air nécessaires au fonctionnement d'un système d'air conditionné individuel dans un des lots privatifs, sauf si l'assemblée des copropriétaires en décide autrement et qu'elle a expressément marqué son accord sur le modèle et la capacité dudit extracteur d'air ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ;

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ;

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur et intérieur, d'y implanter des parasols ;

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

Article 39.- Cheminées – Bois et charbon.

Les copropriétaires et les occupants devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré s'il en est fait usage, ils devront en justifier au syndic.

Article 40.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou d'autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Article 41. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

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

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

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier s'il en existe une autre.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux « poubelles »

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

hermétiquement.

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

Le tri des déchets devra se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires imposées à cet effet et/ou par le syndic Général.

d) Fermetures des portes de l'Immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'Immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e) Système de ventilation double flux propre à chaque entité privative

Tout occupant est tenu de maintenir en état de fonctionnement permanent et d'utiliser en bon père de famille le système de ventilation double flux, en se conformant aux recommandations d'usage en la matière. En cas de défaut d'entretien ou de mauvaise utilisation de ladite installation par un occupant, causant notamment l'apparition de moisissures et/ou mauvaises odeurs, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer, aux frais du copropriétaire concerné.

Article 42. - Sanctions - opposabilité.

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du Conseil de copropriété, confirmée par la plus prochaine Assemblée générale, être sanctionné par une "amende", bénéficiant au fonds de réserve.

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et 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.