xpédié

Marc GHIGNY, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
R.S.C. Charleroi n° 799
0462.977.832 RPM Charleroi

Répertoire n° 21.450

Dossier n° 1573

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« Résidence ORIANA »
ayant son siège à Wanfercée-Baulet, rue des Dames

STATUTS DE L'IMMEUBLE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Premier feuillet

L'an deux mil cinq
Le onze mars
A Fleurus, en l'étude.
Devant Nous, Maître Marc GHIGNY, notaire résidant à Fleurus.

ONT COMPARU :

Monsieur **DELIN Jacques** Michel Clément Paul, né à Paris (France), le dix-sept août mil neuf cent cinquante-quatre, (Registre national numéro 540817-389-97), et son épouse Madame **DI MARTINO Oriana**, née à Charleroi le vingt-cinq mars mil neuf cent cinquante-sept, (Registre national numéro 570325-144-33), tous deux de nationalité française, domiciliés à Fleurus section Wanfercée-Baulet, rue des Culées 11, lesquels déclarent s'être mariés à Wanfercée-Baulet, le vingt décembre mil neuf cent septante-cinq, sans contrat de mariage à ce jour.

Ci-après dénommés "le comparant".

Lesquels comparants, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

H003994

EXPOSE PRELIMINAIRE

1) Ils sont propriétaires d'un terrain situé à Fleurus section Wanfercée-Baulet, rue des Dames, plus amplement décrit ci-après.

2) Le permis d'urbanisme a été délivré le vingt-cinq novembre deux mille trois par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Fleurus.

3) Les comparants entendent implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble à appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique ce qui suit :

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

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

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

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

1;ACTE

Annexes

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1) Les différents plans dressés par Monsieur Jean-Paul Mathen, architecte, à savoir :

- plan dénommé « PU 001 » étant le plan d'implantation et du sous-sol ;
- plan dénommé « PU 002 » étant le plan de situation, du rez-de-chaussée et du premier étage ;
- plan dénommé « PU 003 » étant le plan du deuxième étage et des combles;
- plan dénommé « PU 004 » étant le plan des vues en élévations;
- plan dénommé « PU 005» étant le plan des vues en coupe.

2) Le permis d'urbanisme prévanté délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Fleurus le vingt-cinq novembre deux mille trois.

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « Ne varietur » par les comparants, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Les comparants ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici même reproduites.

Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige ne soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être

dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par Monsieur Jacques DELIN, précité, qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic est Monsieur Jacques DELIN; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée;

Deuxième feuillet

3) les polices d'assurance qui seront souscrites par les comparants seront maintenues jusqu'à leur terme.

Renonciation à l'accession

La construction de l'ensemble immobilier étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'appartements deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque vente emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas à l'appartement acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division dudit ensemble en appartements, caves et emplacements de garages privés, sa base légale est de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 577-2 à 577-14 du Code civil et des dispositions du présent acte de base.

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

H003993

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- Description de l'ensemble immobilier Mise sous le régime de la copropriété forcée

1. Description du bien.

Ville de Fleurus - troisième division - section Wanfercée-Baulet :

Un immeuble érigé sur une parcelle de terrain sise au lieu-dit « Trieu Benoît », à front de la rue des Dames, cadastrée ou l'ayant été section C numéro 1533 pour une contenance d'après cadastre de dix-neuf ares cinquante centiares (19a 50ca) et d'après mesurage de dix-neuf ares cinquante-six centiares nonante décimilliares (19a 56ca 90dma).

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Plan

Tel que l'assiette dudit bien figure au plan dressé par le géomètre Mourmaux de Floreffe le douze septembre deux mille trois ; lequel demeurera ci-annexé après avoir signé « Ne Varietur » par les comparants et le notaire.

Origine de propriété trentenaire

Les comparants ont fait au sujet de l'origine de propriété du bien ci-dessus décrit les déclarations suivantes :

Ce bien leur appartient pour l'avoir acquis de Monsieur Paul DHOKER, époux de Madame Huguette BANDYRSKYJ, à Fleurus section Wanfercée-Baulet, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marc GHIGNY soussigné, le quatre juillet deux mille, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Charleroi, le six juillet deux mille, volume 13.208 numéro 12.

Précédemment ce bien dépendait de la communauté légale ayant existé entre Monsieur Albert DHOKER et son épouse Madame Pauline Augusta SALMON, de Wanfercée-Baulet, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Paul JAMOULLE à Fleurus le dix-huit mai mil neuf cent cinquante quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Charleroi le trois juin suivant, volume 3431 numéro 10.

Monsieur et Madame DHOKER-SALMON préqualifiés sont décédés intestat respectivement les dix-sept juillet mil neuf cent septante-quatre et le premier octobre mil neuf cent septante-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires leurs deux fils légitimes, étant 1)Monsieur Paul DHOKER, prénommé et 2) Monsieur Michel DHOKER, célibataire, de Wanfercée-Baulet.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc GHIGNY, soussigné, le douze mars mil neuf cent septante six, Monsieur Paul DHOKER, précité a cédé tous ses droits indivis soit une moitié en pleine propriété à Monsieur Michel DHOKER, précité.

Monsieur Michel DHOKER est décédé intestat le quinze mars mil neuf cent nonante et un ; sa succession a été recueillie pour la totalité en pleine propriété par son frère Monsieur Paul DHOKER, prénommé.

2. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Les comparants déclarent vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-avant :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", ou "cave", ou "emplacement de parking", constituant chacun un 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 dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est 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 la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à 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 quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II.-
Description de parties privatives et des parties communes Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Troisième feuillet

Les comparants déclarent qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités

Ce bien comprend :

a) une zone destinée à la bâtisse;

b) une zone destinée aux emplacements de parking extérieurs ;

c) une zone de cour et jardin;

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur la zone destinée à la bâtisse et de la zone destinée aux emplacements de parking extérieurs sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Description des parties privatives :

A L'EXTERIEUR DE LA BATISSE

Douze emplacements de parkings, numérotés de 1 à 12, comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-trois virgule quarante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain :

Soit ensemble deux cent quatre-vingt virgule quatre-vingt/dixmillièmes 280,80/10.000

A L'INTERIEUR DE LA BATISSE

° **AU NIVEAU DU SOUS-SOL** :

Douze caves, numérotées de 1 à 6 du côté droit et de 1 à 6 du côté gauche, comprenant chacune respectivement :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

onze virgule septante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain:

Soit ensemble cent quarante virgule quarante/dixmillièmes 140,40/10.000

Une cave sise à l'extrême droite de l'immeuble vu de la rue,

Il est fait observer que, sur le plan, cet emplacement est repris sous la dénomination « vide ventilé », mais que contrairement à ce qui a été prévu, une cave a été réalisée à cet endroit.

H003992

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Cette cave comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-quatre virgule quatre-vingt/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 34,80/10.000

°AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE

L'appartement dénommé «AG 002 », situé à front de la rue des Dames, à l'extrême gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour avec cuisine incorporée, un office, une salle de bains, un water-closet, deux chambres ; ainsi que la jouissance exclusive et perpétuelle de la partie gauche de la terrasse en Klinkers située à l'arrière du bâtiment.

Il est fait observer que sur le plan ci-annexé la terrasse n'est pas divisée.

Les comparants déclarent qu'en réalité, la terrasse est divisée selon le prolongement de la ligne séparative du bâtiment, telle que reprise en plan.

Il est entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 948/10.000

Le studio dénommé «SG 001 », situé au centre gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour avec cuisine incorporée, un office et une salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq cent septante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 573/10.000

Le studio dénommé «SD 001 », situé au centre droit du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un séjour avec cuisine incorporée, un office et une salle de douche avec water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinq cent septante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 573/10.000

L'appartement dénommé «AD 002 », situé à l'extrême droite du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour avec cuisine incorporée, un office, une salle de bains, un water-closet, deux chambres ; ainsi que la jouissance exclusive et perpétuelle de la partie droite de la terrasse en Klinkers située à l'arrière du bâtiment.

Il est fait observer que sur le plan ci-annexé la terrasse n'est pas divisée.

Les comparants déclarent qu'en réalité, la terrasse est divisée selon le prolongement de la ligne séparative du

bâtiment, telle que reprise en plan.

Il est entendu que cette jouissance ne doit pas être considérée comme un droit personnel, mais comme une servitude qui est transmise avec l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuf cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 948/10.000

° **AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE** :

L'appartement dénommé «AG 102 », à l'extrême gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une cuisine, un séjour, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.

Quatrième feuillet

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept cent cinquante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 751/10.000

L'appartement dénommé « AG 101 » au centre gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour avec cuisine incorporée, une salle de bains, un water-closet et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent nonante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 592/10.000

L'appartement dénommé « AD 101 », au centre droit du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour avec cuisine incorporée, une salle de bains, un water-closet et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent nonante-deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 592/10.000

L'appartement dénommé «AD 102 », à l'extrême droite du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour avec cuisine incorporée, une salle de bains, un water-closet et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept cent cinquante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 751/10.000

° **AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE ET DES COMBLES**:

Le duplex dénommé «AG 202 », à l'extrême gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un water-closet, un escalier privatif ;

AU NIVEAU DES COMBLES :

Un bureau ou coin TV, un hall de nuit, une salle de douche avec water-closet, une chambre et un grenier.

b) en copropriété et indivision forcée :

Neuf cent soixante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 960/10.000

H003991

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Le duplex dénommé «AG 201 », au centre gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un water-closet, un escalier privatif ;

AU NIVEAU DES COMBLES :

Un bureau ou coin TV, un hall de nuit, une salle de douche avec water-closet, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Neuf cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 948/10.000

Le duplex dénommé «AD 201 », au centre droit du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un water-closet, un escalier privatif ;

AU NIVEAU DES COMBLES :

Un bureau ou coin TV, un hall de nuit, une salle de douche avec water-closet, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

Neuf cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 948/10.000

Le duplex dénommé «AD 202 », à l'extrême gauche du bâtiment vu du trottoir et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, une salle de bains, une chambre, un water-closet, un escalier privatif ;

AU NIVEAU DES COMBLES :

Un bureau ou coin TV, un hall de nuit, une salle de douche avec water-closet, une chambre et un grenier.

b) en copropriété et indivision forcée :

Neuf cent soixante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain 960/10.000

3.Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes attachées à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque peut être indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la 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, sous réserve du droit

temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après et sans préjudice du droit de tout copropriétaire 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 ;

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Sans préjudice à 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.

Cinquième feuillet

4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux - Détermination de leur caractère privatif ou commun

Observation préalable

Il est fait observer que la propriété ci-avant décrite forme un ensemble et n'est pas divisé en deux blocs.

Dès lors, les éléments comme les cheminées, les chaudières, les installations électriques, les installations d'eau et de gaz, les canalisations, et caetera, sont considérés comme communs à l'ensemble du bâtiment, quelque soit l'endroit où ils sont situés.

1. Sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont réputés communs, sauf mention contraire.

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 privatifs

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

La cloison séparant deux terrasses privatives ou dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, est mitoyenne.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs de clôture

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

7. Murs (revêtements et enduits)

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

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les

H003990

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

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

10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

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

11. Toit

Le toit 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 l'usage commun.

12. Façades

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

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

13. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et porte-fenêtres des parties communes qui sont communes.

14. Escaliers

A l'exception des escaliers privatifs se trouvant à l'intérieur des duplex, 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 prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

15. 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.

16. 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.

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

17. Electricité - Télédistribution

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du

rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution. Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

18. Locaux à usage commun

Les locaux repris au plan du sous-sol (feuille PU 001) sous les dénominations « local entretien », « local technique », « dégagement », « chaufferie », de même que les vides ventilés (sauf celui transformé en caves), sont considérés comme partie commune, étant destinés notamment aux compteurs et à la machinerie.

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

Sixième feuillet

Sont également communs, tant au rez-de-chaussée qu'aux étages, les entrées communes, les auvents, les sas, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; les vides ventilés.

19. Jardin - Plantations

Les jardins ou plantations entourant l'immeuble à appartements sont à usage commun.

Il n'est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée aucun usage ni aucune jouissance exclusifs des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardins ou plantations.

20. Parkings

Les emplacements de parking extérieurs sont privatifs.

21. Usage et jouissance exclusifs

La terrasse à l'arrière du bâtiment est commune.

Il est attribué au propriétaire de l'appartement AG 002, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de la partie gauche de la terrasse en klinker et au propriétaire de l'appartement AD 002, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de la partie droite de ladite terrasse.

La jouissance de la terrasse entraîne autorisation de poser des bacs de fleurs, pour autant que cela n'entraîne pas de détérioration du carrelage.

En aucun cas, les bénéficiaires ne pourront poser sur les terrasses d'abri de jardin, de véranda, de tente solaire ou d'installations similaires.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contre-partie le bénéficiaire supportera les charges d'entretien (charges communes particulières).

22. Chauffage central

Les chaudières servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes sont des éléments communs.

Comme dit ci-avant, les deux bâtiments formant un ensemble, les deux chaudières sont communes à l'ensemble du bâtiment.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

23. Présomption

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

5. Modifications éventuelles à l'acte de base

Les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot privatif à un autre et,

H003989

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, les comparants pourront à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'ils jugeront nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore aux comparants, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir aux vendeurs adoptée à la majorité prévue à l'article 43 du règlement de copropriété.

6. Mandat

Les comparants sont habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'ils se sont réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable aux comparants de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : Exposé général

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 et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de

l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 43 du règlement de copropriété; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.

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

Septième feuillet



CHAPITRE II. - Description des droits et obligations de chaque Copropriétaire 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 studios, appartements et duplex sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement, sauf ceux du rez-de-chaussée qui peuvent être affectés à l'usage d'une profession libérale, ou d'un indépendant.

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

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

H003988

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principe

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 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, 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 et d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des

tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des copropriétaires ou occupants sont soumises aux prescriptions 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 de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent.

e) Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

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

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

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les

indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Huitième feuillet

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 privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constitue une charge privative à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, porte-fenêtres et châssis pour l'extérieur sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, porte-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ce cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, porte-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quart des voix, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

H003987

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires dispose d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

d) Location

Le copropriétaire pourra 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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 conformément aux prescriptions du présent règlement, 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 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

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble. Elles ne pourront 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.

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

g) Emplacements de parkings :

Les emplacements de parking ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble. Ils ne pourront être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Sont interdits dans l'aire de manœuvre et le parc, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-

deux heures et sept heures.

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

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

h) terrasse à usage privatif : Il est interdit aux bénéficiaires d'y déposer et entreposer tous objets. Il est encore expressément stipulé que le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve attaché.

i) Animaux

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

Neuvième feuillet

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

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

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

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

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

H003986

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

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

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

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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

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

b) Modifications des parties privatives

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

majorité des voix, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III. –
Travaux, réparations et entretien

Article 7.- Généralités

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

Article 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 en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre 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 doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

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

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients

résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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

Dixième feuillet

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 12.- Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls communs, les cages d'escaliers, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

H003985

Article 13.- Jardins-Plantations

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

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;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien du jardin, des plantations, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

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

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

Les frais de réparation et d'entretien de la terrasse en klinker.

Ces charges seront supportées par les propriétaires des appartements numéro « AD002 » et numéro « AG002» à concurrence moitié chacun.

Premières charges communes

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

1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

4) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les consommations sont supportées par chaque copropriétaire sur base du relevé des calorimètres installés sur les tuyaux d'arrivée d'eau chaude dans chacun des lots privatifs.

Article 16.- Eau

Chaque lot privatif est raccordé à un compteur central.

Les consommations de chaque lot privatif seront supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs particuliers installés sur les tuyaux d'arrivée d'eau dans chacun des lots privatifs.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur particulier spécifique.

Les frais de cette consommation seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 17.- Electricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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

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

Onzième feuillet

Article 18.- Impôts

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

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

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait 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.

H003984

Article 21.- Modification de la répartition des charges.

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-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 devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot.

a) Obligations du notaire

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

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

b) Obligation à la dette

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

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

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

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

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

c) Précisions

Pour l'application du présent article :

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

Douzième feuillet

d) Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.

e) Frais découlant de travaux urgents

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 9 du chapitre III du règlement de copropriété, après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties en ce qui concerne la contribution à la dette.

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 douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

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.

H003983

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Article 24.- Fonds de réserve

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

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

Article 25.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinquante cents par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans

préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

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

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingt euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit rester 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 décembre deux mil quatre, soit cent quinze virgule cinquante-six points.

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

$$\frac{\text{indemnité de base multipliée par l' index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà

leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 27.- Comptes annuels du syndic

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

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

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

Treizième feuillet

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et de désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V.- Association des copropriétaires Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ORIANA". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Fleurus section Wanfercée-Baulet, rue des Dames.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 30.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la

demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

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

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 34.- Actions en justice

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à

son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs.

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

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

Quatorzième feuillet

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :
- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 36.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux dans les parties communes.

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

Article 37.- Procurations

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier mardi d'avril à dix-huit heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Convocations.

a) Principes

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

b) Délais

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

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

c) Adresse de convocation

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou de tous changements de propriétaire, les convocations sont valablement faites à la dernier adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

d) Incapables

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

e) Syndic et syndic provisoire

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

Article 40.- Ordre du jour.

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point

à l'ordre du jour.

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

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Quinzième feuillet

Article 41.- Constitution de l'assemblée.

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

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

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

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

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 43.- Délibérations.

a) Droit de vote

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

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

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

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera

réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité

1. Majorité absolue

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

2. Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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.

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

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

d) Considérations pratiques

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

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

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

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, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

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

Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

Seizième feuillet

Article 44.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

b) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 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 45.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions 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 et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

CHAPITRE VI.-
Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Article 46.- Nomination.

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

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

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

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

Elle ne doit pas motiver sa décision.

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

Article 48.- Publicité.

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

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

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

Article 49.- Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50.- Pouvoirs.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation, il est notamment chargé :

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

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

Dix-septième feuillet

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

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

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

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

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

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

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

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

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

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

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

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

communiquées à l'assemblée;
9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas 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, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera...
10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.
Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;
11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

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

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

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

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

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

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

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance s'il y en a un.

Article 51.- Rémunération.

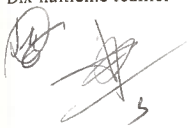
Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 52.- Démission.

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

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

Dix-huitième feuillet



CHAPITRE VII – Assurances – Responsabilités – Dommages à l'immeuble

Article 53.- Généralités.

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic, qui devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale ou par le Conseil de gérance, 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.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice à leur renonciation 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, et les membres du conseil de gérance, 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 seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

Article 54.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance couvrira 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

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 et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

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

Article 55.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 56.- Assurances complémentaires

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

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

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

Article 57.- Primes et surprimes

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun 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 sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 59.- Franchises

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

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

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, 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 de la copropriété.

Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

2.- Le syndic supervisera tous les travaux de remise en état à effectuer suite aux 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 seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartiendra de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle pourra 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 appartiendra 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 appartiendra 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 quotités de chaque propriétaire, 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 pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois 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 quotités dans les parties communes.

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

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-oeuvre 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-oeuvre 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-oeuvre 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, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix des 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, 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.

Vingtième feuillet

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 copropriétaires.

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

Cette demande devra 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 aura été prise par l'assemblée.

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

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

Quant aux copropriétaires qui persisteront 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.

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- Dispositions générales

Article 62.- Renvoi au Code civil

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

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

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

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article 3.- Opposabilité

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée 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 et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

Article 4.- Conseil de gérance

Si les copropriétaires le décident, ils peuvent constituer un conseil de gérance.

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

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 8 du chapitre III du règlement de copropriété des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Vingt et unième feuillet

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

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile ; les primes constituent une charge commune générale.

Article 5.- Règlement des différends

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

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

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

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

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

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

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

Article 6.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parkings, devront être maintenues libres en tous temps.

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

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

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

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots

privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

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

Article 7.- Conservation et diffusion des documents

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

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

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

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

TABLE DES MATIERES

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I. Description de l'ensemble immobilier - mise sous le régime de la copropriété forcée

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 afférente 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 ou de certains d'entre eux - 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 de clôture
7. Murs (revêtements et enduits)
8. Plafonds et planchers – gros œuvre
9. Plafonds et planchers – revêtements et enduits
10. Cheminées
11. Toit
12. Façades
13. Fenêtres
14. Escalier
15. Portes palières
16. Canalisations – raccordements généraux
17. Electricité – télédistribution
18. Locaux à usage commun
19. Jardin – plantations
20. Parkings
21. Usage et jouissance exclusifs
22. Chauffage central
23. Présomption

Vingt-deuxième feuillet

5.Modifications éventuelles à l'acte de base

6.Mandat

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. Exposé général
Article 1. Définition et portée

CHAPITRE II. Description des droits et obligations de chaque copropriété 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. Harmonies
b. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
c. Publicité
d. Location
e. Caves
f. Emplacements de parking
h. Terrasse à usage privatif
i. Animaux

Article 5. Interdictions

Article 6. Transformations
a) Modifications des parties communes
b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III. Travaux, réparations 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 - plantations

CHAPITRE IV. CHARGES COMMUNES

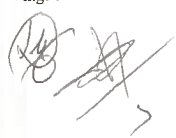
Article 14. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
Article 15. Chauffage
Article 16. Eau
Article 17. Electricité
Article 18. Impôts
Articles 19. Charges dues au fait d'un copropriétaires
Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
Article 20. Recettes au profit des parties communes
Article 21. Modification de la répartition des charges
Article 22. Cession d'un lot
a) Obligations du notaire
b) Obligation à la dette

c) Précisions
d) Décomptes
e) Frais découlant de travaux urgents

Article 23. Fons 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 V. Association des copropriétaires - Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires

Vingt-troisième feuillet



Section 1. Association des copropriétaires
Article 28. Dénomination – siège
Article 29. Personnalité juridique – composition
Article 30. Dissolution – liquidation
a) Dissolution
b) Liquidation
Article 31. Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 32. Objet
Article 33. Solidarité diviser des copropriétaires
Article 34. Actions en justice

Section 2. Assemblées générales de tous les copropriétaires
Article 35. Pouvoirs
Article 36. Composition
Article 37. Procurations
Article 38. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
Article 39. Convocations
a) Principes
b) Délais
c) Adresse de convocation
d) Incapables
e) Syndic et syndic provisoire
Article 40. Ordre du jour
Article 41. Constitution de l'assemblée
Article 42. Présidence – bureau – feuille de présence
Article 43. Délibérations
a) Droit de vote
b) Quorum de présence - deuxième assemblée
c) Règles de majorité
d) Considérations pratiques
e) Procès-verbaux – consultation

Article 44. Actions en justice
a) Par un copropriétaire
b) Par un occupant

Article 45. Opposabilité – information

CHAPITRE VI. Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Article 46. Nomination
Article 47. Révocation – Délégation – Syndic provisoire
Article 48. Publicité
Article 49. Responsabilité – délégation
Article 50. Pouvoirs
Article 51. Rémunération
Article 52. Démission

CHAPITRE VII. Assurances – Responsabilités - Dommages à l'immeuble

Article 53. Généralités
Article 54. Types d'assurances
Article 55. Biens et capitaux à assurer
Article 56. Assurances complémentaires
Article 57. Primes et surprimes
Article 58. Responsabilité des occupants – clause du bail
Article 59. Franchises
Article 60. Sinistres – procédures et indemnités
Article 61. Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

CHAPITRE VIII. Dispositions générales

Article 62. Renvoi au Code Civil

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition
Article 2. Modifications
Article 3. Opposabilité
Article 4. Conseil de gérance
Article 5. Règlement des différends
Article 6. Aspect – Tranquilité
Article 7. Conservation et diffusion des documents

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Le Conservateur est dispensé de prendre inscription d'office.

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

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à soixante centimes d'euros pour un/dixmillième.

ELECTION DE DOMICILE

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

ARBITRAGE

Vingt-quatrième et dernier feuillet

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DECLARATION DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves 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 aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les comparants déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte et de ses annexes le vingt-huit février deux mille cinq et que ce délai leur a été suffisant pour les examiner utilement.

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 et des annexes, les comparants ont signé avec nous, Notaire.

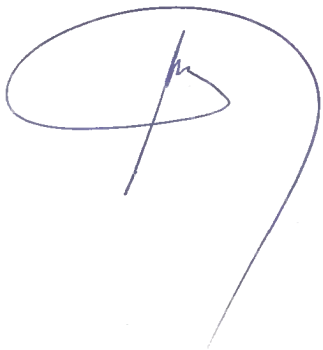
ENREGISTRÉ À FLEURUS
RÔLE RENVOI
Le 16 MARS 2005
Fo 28 Case 4
Vol. 153
Reçu: vingt-cinq euros 25,00
L'Inspecteur principal
Ph. BLONDIAUX

Complémentairement à ce qui est indiqué dans l'acte, il faut lire :

" CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné cetifié exact l'état civil des parties et atteste que les renseignements susdits au sujet de leurs nom, prénoms, lieu et date de naissance ont été puisés dans leur livret de mariage.

Les comparants ont marqué leur accord exprès sur la mention au présente acte de leur numéro de registre national."



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

2;ANNX

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Échevins,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ;

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisation l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que Mr et Mme DELIN-DIMARTINO, domiciliés rue des Culées, 11 à WANFERCEE-BAULET ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à WANFERCEE-BAULET, rue des Dames cadastré section C n° 1533 et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements (12 logements);

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

~~- adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du ... ;~~

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 15 avril 2003;

~~(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

~~(2) Considérant que le bien est situé en zone ... dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par ... du ..., et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité~~ ;

~~(2) Considérant que le bien est situé sur le lot n° ... dans le périmètre du lotissement n° ... non périmé autorisé par ... du ...~~ ;

~~(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ...~~ ;

1e Rôle d'annexe

M. GHION NOTAIRE 1 MARS 2005 FLEURUS

.../...

~~(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du... ;~~

~~(2) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien - classé - inscrit sur la liste de sauvegarde - situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité - localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité -; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien - situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 - qui, bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 ;~~

~~(2) Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis implique - l'ouverture de nouvelles voies de communication communales - la modification du tracé de voies de communication communales existantes - l'élargissement de voies de communication communales existantes - la suppression de voies de communication communales existantes - ; que la demande de permis a - n'a pas été - soumise à l'avis de l'administration régionale - provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré;~~

2e Rôle d'annexe

.../...

(1) Considérant que la demande de permis - comprend - ~~ne comprend pas~~ - une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement - ~~une étude d'incidences sur l'environnement~~ - ;

~~(2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que - qu'aucune - ... réclamation(s) - a - ont - n'a - été introduite(s) ; qu'une réunion de concertation - a - n'a pas - été organisée ;~~

~~(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme ... pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ; qu'une proposition motivée de dérogation - a été - n'a pas été - adressée par le Collège des Bourgmestre et Échevins au Fonctionnaire délégué ; qu'une telle proposition - est - n'est pas - requise ;~~

~~(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du ... est - favorable - favorable conditionnelle - défavorable - ; que sa décision est libellée et motivée comme suit : ... ;~~

~~Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;~~

~~(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du ... n'a pas été envoyée au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

(1)(2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Service Incendie de la Ville de FLEURUS motif : Immeuble collectif que son avis sollicité en date du 02 juillet 2003 et transmis en date du 11 septembre 2003 est libellé comme suit : Après réalisation de ces aménagements, la sécurité au point de vue incendie et/ou panique sera satisfaisante.

~~(*service/commission*) ... : (*motif*) ... ; que son avis sollicité en date du ... et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ;~~
~~(*service/commission*) ... : (*motif*) ... ; que son avis sollicité en date du ... et transmis en date du ... est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ; (4)~~

3° Rôle d'annexe

.../...

~~(1)(2) Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du … en application de l'article 116, §1er, 2° et transmis en date du … est - favorable - favorable conditionnel - défavorable - réputé favorable par défaut - ;~~

(1)(2) Considérant que l'avis ~~conforme~~ du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 22 septembre 2003 en application de l'article 107, § 2, ~~109~~ - du Code précité ; que son avis est - ~~favorable - favorable conditionnel~~ - défavorable; que son avis ~~conforme~~ est libellé et motivé comme suit :

Considérant le rapport de prévention favorable conditionnel établi par le service régional d'Incendie de la Ville de FLEURUS en date du 11.09.2003 ;

Considérant le rapport du Collège échevinal du 04/09/2003 et son avis favorable ;

Considérant cependant la configuration des lieux et le contexte bâti caractérisé par des habitations de +/- 10 m de profondeur, conçues sur 2 niveaux (rez + 1) avec toiture à bâtières implantées en mitoyenneté et à l'alignement ;

Considérant par contre que le bâti projeté est envisagé sur une profondeur de 15 m avec un gabarit à 3 niveaux (rez + 2 étages) + combles aménagés ;

Considérant dès lors, que le projet ne respecte pas le bâti existant de par son gabarit trop important ;

Considérant que le programme envisagé est excessif et qu'il y a lieu de revoir le projet en supprimant un étage et en réduisant la profondeur ;

Considérant de plus qu'une zone de parking est envisagée en zone de cours et jardins ;

Considérant qu'il y a plutôt lieu de préserver cette zone destinée à la détente et aux loisirs en y réduisant voire en y supprimant l'accès aux véhicules motorisés;

Considérant que le projet doit être revu;

Au vu de ce qui précède ;

Emet un AVIS DEFAVORABLE

4° Rôle d'annexe

…./…

~~(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué transmis en date du ... n'a pas été envoyé au Collège des Bourgmestre et Échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

Vu les arguments développés ci-dessous par Mr OGER Directeur,

- Considérant que le projet prévoit une toiture en bâtière et qu'il sera implanté en limite de propriété côté gauche ;

- Attendu qu'un engazonnement de plus de 9 ares est maintenu dans la zone de cours et jardin ;

- Considérant que la zone prévue pour le parking et son accès est prévue en dolomie ;

- Estimant qu'il n'est pas opportun d'encombrer la voie publique par un stationnement supplémentaire;

- Que le dit parking sera à usage privé et n'entraînera pas un trafic imtempestif;

- Compte tenu que la profondeur du bâtiment envisagé sera de l'ordre de 14,50 mct tandis que celle des immeubles implantés à gauche (contigu) et à droite (+/- 20 mct) est respectivement de +/- 21 mct et de +/- 16 mct.

- Attendu que les hauteurs sous corniche avec l'immeuble de gauche seront sensiblement identiques (différence de +/- 65 cm) ;

Au vu de ce qui précède :

D E C I D E :

(1)Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme DELIN-DIMARTINO est octroyé pour la construction d'un immeuble à appartements (12 logements) à la rue des Dames à WANFERCEE-BAULET.

(5) Les titulaires du permis devront :

~~(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;~~

(6)2° Respecter les droits des tiers;

3° Respecter les prescriptions du Collège échevinal annexées au permis d'urbanisme

5° Rôle d'annexe

.../...

4° Avant de transformer, aménager, ériger ou démolir son immeuble, le demandeur est tenu de s'enquérir des charges, contraintes ou servitudes qui grèveraient le terrain ou le bien considéré.
Tout en respectant les droits des tiers, il est tenu de solutionner les problèmes qui pourraient ainsi surgir et ce avant de procéder à ses travaux.

5° Les travaux de démolition seront effectués aux risques et périls de l'impétrant. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires en vue du maintien de la sécurité publique ainsi que de la stabilité des immeubles voisins. L'Administration communale ne pourra, à aucun moment, être tenue pour responsable des accidents, dégâts ou nuissances provoqués par les travaux en question.

6° Le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours, compté partir de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et echevins, et pour autant que le demandeur soit informé simultanément de l'envoi de cette décision au fonctionnaire délégué.

7° Si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

8° REMARQUE IMPORTANTE : La Direction Provinciale de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme nous demande d'attirer expressément votre attention sur le stricte respect, lors de l'exécution, des plans et indications ayant servis à la délivrance du permis.
En particulier, la nature et la teinte des matériaux autorisés devront être strictement respectées. Par exemple, une maçonnerie de parement prévue dans un ton rouge-brun ne peut pas être exécutée avec une brique de tonalité ocre-jaune beige.,

(2) (5) (7) Article 2 - ~~Les travaux ou actes permis seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...~~

(5)(8) ~~Article 3 : Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Article 4 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

(5) (6) Article 5 : Les titulaires du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

6° Rôle d'annexe

.../...

(5) Article 6 : ~~Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment~~

A Fleurus, le 25 novembre 2003

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale a.i.,
Rose-Marie FIEVET

Le Bourgmestre- Président,
Pol CALET

POUR EXTRAIT CONFORME :

La Secrétaire communale a.i.,

Par délégation,
l'Echevin l'Environnement
et de l'Urbanisme,

ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLEURUS HAINAUT

5€ Fleurus 12,39 E

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
(3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du permis de lotir, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
(4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
(5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
(6) A compléter, le cas échéant, par le Collège des Bourgmestre et Échevins.
(7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
(8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article 88 du Code précité.
(9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

1e Rôle d'annexe

VILLE
DE
FLEURUS

PRESCRIPTIONS DU COLLEGE ECHEVINAL ANNEXEES AU PERMIS DE BATIR : construire un immeuble à appartements (12 logements)

Délivré à Monsieur et Madame DELIN-DIMARTINO , domiciliés rue des Culées, 11 à 6224 WANFERCEE BAULET, en date du 25 novembre 2003.

L'autorisation que sollicitent les pétitionnaires leur est accordée aux conditions suivantes :

1° De respecter les plans annexés au permis délivré et les articles 653 et suivants du Code civil et ce, en matière de mitoyenneté.

2° D'élever ~~la clôture d'avant-cour~~/ la façade suivant un alignement constitué par une droite sise à + /- 6,10 mct de l'axe de la route; (minimum) ;

~~3° D'élever le front de bâtisse avant à m en recul sur ledit alignement;~~

4° D'établir le dessus du seuil de la porte d'entrée à 0,20 m minimum au-dessus du niveau actuel de la route;

5° De n'établir aucune saillie de plus de 10 centimètres sur la voirie, ni sur les fossés, aucun ouvrage ni rétrécissement;

6° De ne changer le profil en longueur, ni la coupe en travers du chemin et de ses dépendances;

7° De raccorder l'immeuble aux réseaux d'égouts et de distribution d'eau lorsque ces derniers existent.
Dans le cas contraire et, principalement en ce qui concerne l'alimentation en eau, les frais éventuels d'extension des dits réseaux, seront entièrement à charge du requérant. Il lui appartient de s'enquérir des possibilités de raccordement et ce, préalablement au début des travaux de construction de l'immeuble.
Il en est de même pour la desserte au point de vue électricité, télédistribution et gaz.
Pour votre facilité, vous trouverez, en annexe, la liste des différents impétrants;

8° Le dispositif de collecte et d'épuration des eaux situé sur le domaine de l'impétrant est approuvé. Cependant, le raccordement dudit réseau à l'égout public doit faire l'objet d'une demande écrite distincte adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins, Château de la Paix, chemin de Mons, 61 à 6220 FLEURUS;

9° De ne pratiquer sur le chemin aucun écoulement d'eau provenant de puits, pompes, fabriques, écuries, étables, basses-cours, toitures, éviers, etc. ...

10° De n'établir de fosse à fumier à une distance moindre de 5 m du bâtiment en question, des maisons voisines et de la voirie;

8° Rôle d'annexe

.../...

11° De ne pas déverser dans les égouts, des déchets de broyeurs ménagers et détritus;

12° L'attention est attirée sur le fait qu'il appartient au demandeur de veiller à la bonne conservation du trottoir, des bordures et filets d'eau situés face à son habitation et cela durant toute la réalisation de celle-ci.

Sauf lettre recommandée adressée au Collège échevinal avant le début des travaux et demandant un état des lieux, le trottoir, les bordures et filets d'eau ainsi que tous les accessoires de voirie seront réputés en bon état.

Après exécution de l'ouvrage, le propriétaire du bien est tenu de remettre la zone précitée dans un état acceptable.

13° Informer l'Administration Communale de la date du commencement des travaux; respecter les éventuels accords intervenus avec les voisins;

14° De respecter les prescriptions de la C.M. sur les boîtes aux lettres dont copie en annexe;

15° La pétitionnaire ne pourra faire d'autres travaux d'aucune nature non prévus par la présente, sans autorisation spéciale, s'il y a lieu, d'après les lois, et règlements en vigueur sur cette matière;

16° L'autorisation ne préjuge en rien de l'avis qui serait donné à propos d'une éventuelle demande d'autorisation d'exploiter en matière des établissements classés dits dangereux, insalubres ou incommodes.

PAR LE COLLEGE :

La Secrétaire communale a.i., Le Bourgmestre - Président;

Rose-Marie FIEVET Pol CALET

POUR EXTRAIT CONFORME :

La Secrétaire communale a.i., Par délégation,
L'Echevin de l'Environnement
et de l'Urbanisme,

9e Rôle d'annexe