

exhibition delivered

STATUTS DE LA COPROPRIETE
de l'immeuble sis à Jodoigne, rue du Presb ère 11 A

H:\WP\BASE\RUE DU PRESBYTERE 11.doc
Droit d'écriture : 50 €
Acte du 4 juin 2010

2010/

237

L'an deux mil dix.
Le quatre juin,
Par devant Nous, Maître Paul STOEFS, notaire à Jodoigne.

feuillet

2

sept



Ce statut est divisé en quatre titres étant :

TITRE I. EXPOSE

TITRE II : EXPOSE

TITRE II : ACTE DE BASE – DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE II : ACTE DE BASE – DIVISION DE L’IMMEUBLE TITRE III : REGLEMENT GÉNÉRAL DE CORROBRIETE

TITRE III : REGLEMENT GENERAL DE CUPRO TITRE IV : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

TITRE L'EXPOSE

Les comparants sont propriétaires du bien suivant :

A. DESIGNATION DES BIENS

IV. DESIGNATION DES BIENS

Un immeuble de rapport, sur et avec terrain, située rue du Presbytère 11, cadastrée suivant titre section D, numéros 352/F et 353, et parties des numéros 351/G, 347/B, 350/B, 350/C, 350/D et 352/G, et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 351/R pour une superficie de vingt-deux ares cinquante-quatre centiares (22a 54ca).

B. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Monsieur VANHOVE Stéphane et Madame VANKEERBERGHEN Axelle, prénommés, sont propriétaires du bien précédent pour l'avoir acquis de Madame

MARCHAL Jeanine Julia Hortense Ghislaine, née à Leuven le 25 août 1951, épouse de Monsieur BAUWIN André, en vertu d'un acte reçu le 5 mars 2008 par le notaire soussigné et le notaire Jean Dandoy, résidant à Jodoigne, transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve sous la référence 47-T-03 avril 2008-03058. Madame MARCHAL, prénommée, était propriétaire du bien précédent pour l'avoir recueilli sous plus grand dans la succession de ses parents, Monsieur MARCHAL Pierre et Madame HOUYOUT Angèle, respectivement décédés le 6 juin 2005 et le 24 janvier 1991.

A l'origine le bien précédent appartenait à Monsieur MARCHAL, prénommé, et son épouse Madame HOUYAUT Angèle, pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal de vente publique reçu le 6 mars 1959 par le notaire Georges Dandoy, ayant résidé à Jodoigne, transcrit.

TITRE II : ACTE DE BASE - DIVISION

A. DIVISION

Les comparants déclarent vouloir placer l'immeuble ainsi que le terrain lui servant d'assiette sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées « appartements », qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Sauf dérogations résultant des présentes (article 45 du règlement de copropriété), les quotités ainsi possédées par chacun des copropriétaires fixent sa contribution dans les charges communes; elles sont déterminées en tenant compte de la valeur respective des entités.

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

En conséquence, chaque lot privatif formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible, le bien privatif avec comme accessoire indispensable la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou

grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires ou occupants des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions prises par l'assemblée générales conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

B. PLANS – ENUMERATION ET ANNEXES

Plans

verso 1 feuille
La division de l'immeuble s'effectue sur la base des plans que les comparants ont fait établir par le Bureau d'Architecture, Stéphane Vanhove, rue Ermesinde 26 à 1469 Luxembourg (Grand-Duché de Luxembourg).

Annexes

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- 1/ Les plans dressés par Monsieur Vanhove, Architecte prénommé, à savoir :
- le plan intitulé « Plan du rez-de-chaussée, façade et implantation. Situation existante » ;
 - le plan intitulé « Rez-de-Chaussée. Situation projetée » ;
 - le plan intitulé « Etages 1,2, 3 et toiture. Situation projetée » ;
 - le plan intitulé « Façade gauche. Situation projetée » ;
 - le plan intitulé « Façade droite. Situation projetée » ;
 - le plan intitulé « Façade arrière. Situation projetée » ;
 - le plan intitulé « Façade avant. Situation projetée » ;
 - le plan intitulé « Coupe GG » ;
 - le plan intitulé « Coupe AA » ;
 - le plan de mesurage dressé le 18 décembre 2007 par Monsieur Luc Libert, Géomètre-Expert immobilier à Jodoigne, rue Saint-Médard 31 ;
 - le plan intitulé « Rez-de-chaussée » avec liserés vert, jaune et rouge.

- 2/ Le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Jodoigne le 23 janvier 2009, et ses annexes.

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.

A ces statuts, viendront éventuellement s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

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. Les plans et le permis d'urbanisme ne seront pas transcrits.

C. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

La division de l'immeuble objet du présent acte est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui le composent qui constitue des servitudes si ces fonds appartiennent à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etcetera ...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etcetera...) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- des servitudes de passage ;
- et, de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'une autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.toutes les communautés ou servitudes entres les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes.

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 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.

D. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

1. PARTIES COMMUNES

Les parties communes à l'entièreté du bâtiment sont : l'entrée du garage (avec accès à tous les logements et sur le côté une armoire technique dans laquelle figurent les compteurs eau/ gaz/ électricité) ; les façades extérieures ; les châssis ; les égouts ; les gouttières ; le toit ; les verrières ; les toitures plates et le système d'étanchéité de celles-ci ; les murs porteurs ; les châssis ; la fosse septique.

2. PARTIES PRIVATIVES

2.1 LOT 1

2.1.1. En propriété privative exclusive

- Au rez-de-chaussée : Un hall d'entrée, un espace de rangement avec vestiaire et wc visiteur, un espace ouvert salon et salle à manger avec cuisine équipée, une chambre, un jardin d'hiver, un jardin et deux emplacements de parking, un espace de rangement pour vélos et outils de jardin couvert mais non fermé.

- A l'étage : Une suite parentale comprenant une chambre avec dressing, une salle de bain, une buanderie, deux chambres, une salle de bain, un wc, un bureau en mezzanine.

2.1.2. En copropriété et indivision forcée

Deux cent cinquante/ millièmes (250/1.000^e) des parties communes dont le terrain.

2.2 LOT 2

2.2.1. En propriété privative exclusive

- Un emplacement de parking.

- Au rez : une cage d'escalier avec son escalier.

- A l'étage 2 : un salon ; une salle à manger, une cuisine avec accès à la terrasse, une terrasse ; un hall ; un water-closet ; un espace rangement ; une salle de bain ; deux chambres.

- A l'étage 3 : une chambre ; une salle de douche et un bureau en mezzanine.

2.2.2. En copropriété et indivision forcée

Cent cinquante/ millièmes (150/1.000^e) des parties communes dont le terrain

2.3 LOT 3

2.3.1. En propriété privative exclusive

- Au rez-de-chaussée : un garage fermé avec sa porte ; un hall ; un escalier; un water-closet ; une salle de jeux ; un espace séjour (salon et salle à manger) avec escalier central ; une cuisine ; un coin déjeuner ; une véranda avec accès à la terrasse ; une terrasse donnant sur le jardin ; un jardin avec étangs et marais filtrants.

- une dépendance – atelier sise dans le jardin (ancien fournil)

- A l'étage 1 : un hall ; une mezzanine ; 2 chambres avec salle de douche intégrée, un dressing, une buandrie/chaufferie.

- A l'étage 2 : un hall ; un espace atelier/bureau en mezzanine, une chambre avec salle de bain et une chambre avec salle de douche.

2.3.2. En copropriété et indivision forcée

Six cents/ millièmes (600/1.000^e) des parties communes dont le terrain.

CONDITIONS SPECIALES

1/ **Servitude de passage** : Le lot un figurant sous liseré vert au plan dont question ci-dessus sera grevé d'une servitude de passage exceptionnelle ayant une assiette d'une largeur de trois mètres au profit du lot 3 visant à permettre l'accès des services incendie autour du bâtiment ainsi que l'^{entretien} de ce lot. Le propriétaire du lot 1 ne pourra empêcher le passage par des constructions ou aménagements qui diminueraient la possibilité de passer sur l'assiette de ladite servitude.

2/ **Séparation des lots** : Les lots 1, 2 et 3 pourront ériger sur sa limite avec les lots adjacents (figurant sous liseré vert, jaune ou rouge) une séparation sous une forme (haie ; bacs en pierre bleue ; ...) qui sera soumise à l'agrément de la copropriété.

TITRE III – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

Article 1.- Définition et portée du règlement de copropriété.

Conformément à l'article 577-2 du Code civil, il est établi comme suit le règlement de copropriété comprenant la description des droits et obligations de chaque copropriétaire, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives à l'administration de l'immeuble.

Ces dispositions s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble; elles ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil.

Toute modification 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.

Article 2.- Statut de l'Immeuble.

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

Article 3.- Règlement d'ordre intérieur.

Il a été arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement est susceptible de modifications dans les

5 Jan
100
et autre
except

Renvo

9



H. Bégin, Sec. Le R. E. C.

conditions qu'il indique.

Ces modifications ne doivent pas avoir lieu par acte notarié; elles doivent être imposées par les aliérateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

CHAPITRE II. : REGLEMENT DE COPROPRIETE

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

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

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'immeuble, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements ».

Article 5.- Répartition des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en mille/ millièmes (1.000/1.000⁰) attribués aux parties privatives.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie à l'acte de base qui précède.

Article 6.- Parties privatives.

La description des parties privatives figure à l'acte de base qui précède.

Article 7.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété.

Les quotes-parts de copropriété fixées dans l'acte de base, ont été calculées en fonction de la valeur respective des parties privatives, de leurs superficies respectives, de leur situation et des coefficients d'usage en la matière.

Article 8.- Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le sol ou terrain, les fondations, l'ossature (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, fenêtres; les balustrades, les appuis des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois, les conduites et canalisations se trouvant à usage exclusif d'un appartement), les trottoirs, grilles, soubassements.

Dans tout l'immeuble, le hall commun, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages, les aeras, les gaines et les cheminées.

La toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, et l'ensemble de ses adductions et accessoires servant à l'ensemble des lots.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi et

l'usage.

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements auxquels elles sont rattachées et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui y est inséparablement rattachée.

Article 9.- Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du lot (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres avec leurs châssis, vitres et volets éventuels, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives des appartements et servant à leur usage exclusif (jusqu'aux décharges communes y compris le raccord), les installations sanitaires - ou de chauffage - particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, chaudières au gaz, etc), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur du lot privatif mais qui est exclusivement à son usage (par exemple : conduites et installations particulières des eaux, du gaz, et de l'électricité, du téléphone, de parlophone et ouvre-porte, etc ...).

Les murs non porteurs séparant des lots privatifs, sont mitoyens entre ces lots.

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

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau ou de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Article 10.- Modifications aux parties communes.

Les travaux de modification aux parties communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 11.- Modifications au style et à l'harmonie des immeubles.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

Article 12.- Destination des parties privatives.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale ou de bureau et même en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

SECTION II - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 13.- Dénomination - Siège.

Il existe une association dénommée :

"Association des Copropriétaires de l'immeuble à Jodoigne, rue du Presbytère 11 A", ayant son siège dans l'immeuble.

Article 14.- Personnalité Juridique - Composition.

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 15.- Dissolution - Liquidation.

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

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

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

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



L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte.

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 57 et 186 et 195 du Code des Société et Associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de 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 16.- Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, à savoir de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien etcetera ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires.

Article 17.- Objet social.

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

Article 18.- Solidarité divise des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

Article 19.- 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.

Article 20.- Organes de l'association des copropriétaires.

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 21.- Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 22.- Constitution de l'assemblée générale.

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

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

Article 23.- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire de l'immeuble se tient d'office chaque année dans l'agglomération de Jodoigne aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui convoque.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Article 24.- Convocations aux assemblées.

Les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers ou faite par télécopie ou par e-mail suivi d'un accusé de réception.

Ce délai sera de cinq jours calendrier 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 calendrier 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 calendrier au moins et dix jours calendrier au plus, avant la date de l'assemblée.

Article 25.- Ordre du jour des assemblées.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent 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.

clément feuillet



✓

✓

Article 26.- Composition de l'assemblée - représentation.

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

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

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7 de la loi.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 27.- Président et assesseurs des assemblées.

L'assemblée générale de l'immeuble désigne pour le temps qu'elle détermine son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

A défaut de désignation l'assemblée sera présidée par le propriétaire du plus grand nombre de quotités. En cas d'égalité de droits, la fonction sera dévolue au plus âgé.

Article 28.- Bureau.

Le Bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités; en cas d'égalité de droits, les fonctions seront dévolues aux plus âgés d'entre eux.

Le Bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 29.- Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article 30.- Quorum de présence.

L'assemblée 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.

Article 31.- 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 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.

Article 32.- Majorités.

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

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

Lorsqu'une majorité absolue (moitié plus un) ou une majorité qualifiée (trois/quarts ou quatre/cinquièmes des voix) est requise, le calcul s'effectue sur l'ensemble des voix des copropriétaires présents ou représentés; par conséquent les votes blancs ou les abstentions sont comptés avec les votes négatifs.

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 tous les copropriétaires de l'immeuble (le quorum de présence pour une telle assemblée est donc nécessairement de l'ensemble des copropriétaires).

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

- 1° à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :
 - 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



Paul Baullet

S

mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- 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) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs,
- e) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° 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,

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 à ces dépenses.

Article 33.- Procès-verbaux.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

II. SYNDIC.

Article 34.- Nomination.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable en tout temps par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments éventuels du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 35.- Attributions du syndic.

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

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.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocabile aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement un propriétaire en défaut.

Les copropriétaires déléguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et d'électricité, les fournisseurs divers, administrations, etcetera...

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.

Article 36.- Comptabilité.

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

Article 37.- Recouvrement des créances.

1. Recouvrement

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les trente jours suivant l'envoi du compte ou de la demande de provision.

Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.

En cas de non paiement dans les quinze jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant aux copropriétaires débiteurs un dernier délai de quinze jours pour effectuer son paiement.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs.

Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le Conseil de Gérance.

2. Intérêts de retard

Toute somme non payée dans les trente jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de douze pour cent l'an (12%), jusqu'au paiement.

3. Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la

verso et
feuillet



✓

→

poste et dont mention au point 1 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à quinze pour cent (15%) du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de cent euros (100,00'EUR) sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront exigibles à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

4. Le syndic est autorisé pour les recouvrements des charges communes et des dommages et intérêts visés ci-dessus à:

A) A assigner les copropriétaires défaillants en paiement des sommes dues avec accord préalable du conseil de gérance. A cet effet, chaque copropriétaire donne au syndic mandat perpétuel et irrévocabile.

B) Toucher lui-même à due concurrence les loyers revenant au propriétaire défaillant. Cession et délégation des loyers contractuels étant données au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la Copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

C) Réclamer à chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans la chose commune la part du défaillant envers la Copropriété.

SECTION III.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. Entretien et réparations.

Article 38.- Contribution.

Les copropriétaires contribueront chacun pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui serait dit aux présentes ou à l'acte de base qui précède, concernant les éléments qui desserviraient exclusivement certaines parties de l'immeuble.

Article 39.- Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes,
- réparations indispensables mais non urgentes,
- réparations et travaux non indispensables.

Article 40.- Réparations urgentes.

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les

copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Article 41.- Travaux et réparations nécessaires, mais non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un deux tiers (2/3) des voix et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

Article 42.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix; ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins quatre cinquièmes des voix; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarts des voix s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Article 43.- Accès aux parties privatives.

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges.

Article 44.- Impôts.

A moins que les impôts relatifs à chacun des immeubles ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 45.- Répartition des charges.

Compte tenu du fait que les quotités ont été déterminées en tenant compte de la valeur respective des entités et de leur superficie, comme il est dit au point A de l'acte de base et notamment de l'attribution de la jouissance exclusive de la cour, du jardin et des terrasses attenants aux différents lots, les parties conviennent ce qui suit :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent de la manière suivante :

- le lot 1 supportera vingt-cinq pour cent pour cent (25 %)
- le lot 2 supportera quinze pour cent (15 %)
- le lot 3 supportera soixante pour cent (60 %)

pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours

que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Conformément à ce qui est dit à l'acte de base, les frais d'entretien courant des jardins, parkings et des terrasses seront supportés exclusivement par les copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive. Les frais de réparation et de renouvellement relatifs aux jardins et aux terrasses et parkings seront supportés en fonction des pourcentages ci-avant.

Article 46.- Augmentation des charges.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C. Recettes.

Article 47.- Recettes.

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

D. Modification de la répartition des charges.

Article 48.- Modification.

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

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

SECTION IV

ASSURANCES.

Article 49.- Assurances.

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

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) le chômage immobilier ;
- d) les frais de déblai et de démolition ;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Il sera souscrit également une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels

qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.
- des fuites ou infiltrations d'eaux de pluie ou autres (dégâts des eaux).

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

Article 50 - Exemplaire.

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

Article 51 - Surprime.

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

Article 52 - Assurances particulières.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 53 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier ou ses risques locatifs et le recours des voisins.

Article 54.- De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre n'a pas provoqué la destruction totale ou partielle du bâtiment, mais nécessite seulement des travaux de réparation, le syndic emploiera l'indemnité par lui

encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal majoré de cinq points courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes fixée conventionnellement à un/douzième par appartement.

B. Si le sinistre a provoqué la destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité sera affectée à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état de la partie endommagée, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble concerné en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal majoré de cinq points courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

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

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

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

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date

de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder 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'adjointre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

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

Article 55.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision.

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

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

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE IV : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 56.- Portée - Modifications.

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

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 577-10 § 4.

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

Section I.- ENTRETIEN.

Article 57.- Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par chaque assemblée générale et sous la surveillance du syndic de l'immeuble.

Les frais de ces travaux seront à charge des propriétaires d'appartements, chacun en proportion de sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ceux mis à charge exclusif des copropriétaires.

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

Article 58.- Entretien cheminées.

Le syndic devra faire ramoner les cheminées, s'il en est fait usage, aux frais des propriétaires des appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, par un ramoneur-juré.

Article 59bis. – Particularités

- a) L'arbre présent sur le lot 1 verra son entretien réalisé à frais communs avec l'ensemble de la copropriété. L'accord de cette dernière est requis pour tout acte qui intéresse ledit arbre, tel que conservation, entretien, enlèvement et taille.
- b) L'entretien des zones de parking est assuré par leur propriétaire..
- c) Le nettoyage annuel du toit, gouttières et descentes d'eau, des murs porteurs, des châssis, des égouts et de la fosse septique est réalisé à frais commun de même que l'entretien des trottoirs et du mur mitoyen avec l'habitation voisine.

Section II.- ASPECT.

Article 60.- Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseigne, ni réclame, linges, antennes et autres objets quelconques.

Section III.- ORDRE INTERIEUR.**Article 61.- Dépôts dans les parties communes.**

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Article 62.- Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etcetera.

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

Article 63.- Installation du gaz.

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

Article 64.- Animaux.

Les occupants des immeubles sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans les immeubles des chats et oiseaux. Toutefois les chiens sont proscrits. Il s'agit bien d'animaux à l'intérieur du bâtiment et non dans le jardin

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 d'une assemblée générale de l'immeuble statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

Section IV.- MORALITE - TRANQUILLITE.**Article 65.- Occupation en général.**

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment

troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants des immeubles, et ce sous peine des sanctions similaires à celles stipulées à l'article 78.

S'il est fait usage dans les immeubles 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 appartements, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Article 66.- Baux

a) Transmission des obligations.

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

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

b) Location.

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

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

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

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

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

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

Article 67.- Publicité.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Article 68.- Dépôts insalubres.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Section V.- NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES.

Article 69.- Désignation et congé femme d'ouvrage ou société de nettoyage.

Le syndic engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la personne ou de la société de nettoyage, qui sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Le salaire de cette personne ou de la société de nettoyage et tous les frais de nettoyage des parties communes sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Section VI.- CHARGES COMMUNES.

Article 70.- Déterminations.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires d'appartement, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, sauf ce qui serait dit à l'acte de base et dans le présent règlement (article 45).

Tels sont les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de leur immeuble, le salaire du syndic, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etcetera.

Les frais d'éclairage des parties communes.

Section VI.- DISPOSITIONS GENERALES.

Article 71.- Litiges.

En cas de désaccord au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera recouru au juge compétent.

Article 72.- Conservation et diffusion des documents.

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

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

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

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

CHAPITRE V.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

DISPENSE DE TRANSCRIPTION DES ANNEXES

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de transcrire les plans et le permis d'urbanisme annexés aux présentes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des comparants sur le vu des pièces officielles requises par la loi.

Les comparants autorisent le notaire instrumentant à mentionner leur numéro national aux présentes.

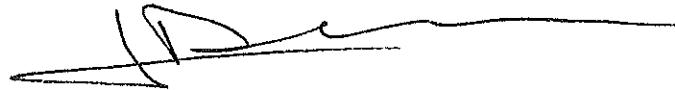
FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge des comparants, en proportion de leurs quotités.

DONT ACTE.

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.



approuvé
d'un
autre

Lecture intégrale et commentée faite, les comparants, représentés
comme dit est a signé avec Nous, Notaire.



TABLE DES MATIERES

TITRE I. EXPOSE

- A. DESIGNATION DES BIENS
- B. ORIGINE DE PROPRIETE
- C. CONDITIONS SPECIALES
- D. MANDAT

TITRE II. ACTE DE BASE – DIVISION

- A. DIVISION
- B. PLANS – ENUMERATIONS ET ANNEXES
- C. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE
- D. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
 - 1. parties communes
 - 2. parties privatives

TITRE III REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE

- article 1 : Définition et portée du règlement de copropriété;
- article 2 : Statut de l'immeuble;
- article 3 : Règlement d'ordre intérieur

CHAPITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

SECTION I – COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

- article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives
- article 5 : Répartition des parties communes
- article 6 : Parties privatives
- article 7 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété
- article 8 : Détermination des parties communes
- article 9 : Détermination des parties privatives
- article 10: Modifications aux parties communes
- article 11: Modifications au style et à l'harmonie des immeubles
- article 12: Destination des parties privatives

SECTION II – ASSOCIATION des COPROPRIETAIRES

- article 13: Dénomination – siège
- article 14: Personnalité juridique – Composition
- article 15: Dissolution – Liquidation

- article 16: Patrimoine de l'association des copropriétaires
- article 17: Objet social
- article 18: Solidarité divise des copropriétaires
- article 19: Actions en justice
- article 20: Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

- article 21: Pouvoirs
- article 22: Constitution de l'assemblée générale
- article 23: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire
- article 24: Convocations aux assemblées
- article 25: Ordre du jour des assemblées
- article 26: Composition de l'assemblée – représentation
- article 27: Président et assesseurs des assemblées
- article 28: Bureau
- article 29: Liste de présence
- article 30: Quorum de présence
- article 31: Droit de vote
- article 32: Majorités
- article 33: Procès-verbaux

II. SYNDIC

- article 34: Nominations
- article 35: Attributions du syndic
- article 36: Comptabilité
- article 37: Recouvrement des créances
 - 1. Recouvrement
 - 2. Intérêts de retard
 - 3. Indemnités de retard

SECTION III – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. Entretien et réparations

- article 38: Contributions
- article 39: Frais de l'ascenseur
- article 40: Catégories
- article 41: Réparations urgentes
- article 42: Travaux et réparations nécessaires, mais non urgents
- article 43: Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

B. Impôts – responsabilité civile – Charges

- article 44: Impôts
- article 45: Répartition des charges
- article 46: Augmentation des charges

C. Recettes

- article 47: Recettes

D. Modification de la répartition des charges

article 48: Modification

SECTION IV – ASSURANCES

article 49: Assurances

article 50: Exemplaire

article 51: Surprime

article 52: Assurances particulières

article 53: Mobilier – Risques locatifs – Recours des voisins

article 54: De l'utilisation des indemnités

article 55: Destruction de l'immeuble vétuste – Fin de l'indivision

TITRE IV : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

article 56: Portée – Modifications

SECTION I – ENTRETIEN

article 57: Travaux d'entretien

article 58: Entretien cheminées

article 59: Chauffage central

SECTION II – ASPECT

article 60: Esthétique

SECTION III – ORDRE INTERIEUR

article 61: Dépôts dans les parties communes

article 62: Travaux de ménage

article 63: Installation du gaz

article 64: Animaux

SECTION IV - MORALITE – TRANQUILITE

article 65: Occupation en général

article 66: Baux

a) transmission des obligations

b) location

article 67: Publicité

article 68: Dépôts insalubres

SECTION V – NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

article 69: Désignation et congé femme d'ouvrage ou société de nettoyage

SECTION VI – CHARGES COMMUNES

article 70: Détermination

SECTION VII – DISPOSITION GENERALES

article 71: Litiges

article 72: Conservation et diffusion des documents

Transcrit à la Conservation des Hypothèques d'Ottignies-Louvain-la-Neuve le ...
Référence ...

2010/4191/0891/N
Enregistré à Jodoigne,
le onze juillet 2010
vol. 294 n° 63 13
Recu 29/07/2010 13
L'inspecteur principal
~~+~~

Transcrit à Ottignies LLN
Le 01 juillet 2010
Ref 044-T-01042010-04972.