Répertoire n° 22344
Date : 4/12/2013
Modification statuts de copropriété plus de 20 lots avec sous-indivisions
Transcr. Bxl. 2

JH
Annexes : 3

premier rôle

ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES « LES CEDRES - LES PINS NOIRS »

ayant son siège à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 24

ASSOCIATION PARTIELLE « Les Cèdres »

ayant son siège à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 24, 24A et 24B

ASSOCIATION PARTIELLE « Les Pins Noirs »

ayant son siège à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 26, 26A et 26B

ACTE DE BASE MODIFICATIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'an deux mille treize.
Le quatre décembre.
A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.
Devant Nous, Maître **Lorette ROUSSEAU**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Pierre Van den Eynde, Lorette Rousseau, Catherine Hatert et Joost De Potter, Notaires associés », ayant

son siège à Saint-Josse-ten-Noode (numéro d'entreprise 0841.984.150 RPM Bruxelles).

ONT COMPARU

L'association des copropriétaires de la Résidence **Les Cèdres - Les Pins Noirs**, dont le siège social est sis à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 24, 24a, 24b et avenue Emile Van Becelaere, 26, 26a, 26b, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0831.305.539 et sous le numéro 0850.158.973;

Ici représentée par son syndic, étant Madame Marie-France DE QUEVY, dont les bureaux sont établis à 1050 Bruxelles, Avenue Armand Huysmans 77, boîte 16,, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires datant du 20 juin 2013.

Ci-après dénommée « le comparant » ou « les comparants ».

Lequel comparant, préalablement à la modification aux statuts des immeubles objets des présentes, nous déclare qu'il est syndic des immeubles composant le complexe immobilier situé à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 24, 24A, 24B, 26, 26A, 26B, plus amplement décrit ci-après.

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

PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :

1. L'ensemble immobilier ci-après décrit, composé de deux blocs, le bloc A dénommé « Résidence les Cèdres » et le bloc B dénommé « Résidence Les Pins Noirs », était, antérieurement aux présentes, placé sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée, aux termes d'un acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Robert DE COSTER, ayant résidé à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Baudouin COLS, ayant résidé à Anvers, le 5 septembre 1967, modifié aux termes :

- de l'acte de base modificatif reçu par le notaire Robert DE COSTER, prénommé, le 5 juin 1968,
- de l'acte de base modificatif reçu par le notaire Robert DE COSTER, prénomme, le 9 mai 1969 ;

- de l'acte de base modificatif reçu par le notaire Robert DE COSTER, prénommé, le 9 septembre 1969,

2. Par suite de ces acte de base et actes de base modificatifs, les biens ci-après décrits ont été placés sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

3. Il convient de se référer aux dispositions reprises auxdits actes de base notamment pour ce qui concerne l'origine de propriété telle complétée ci-après.

4. Les dits acte de base et actes de bases modificatifs traitent également des rapports et servitudes entre les bloc A « Résidence les Cèdres » et bloc B « Résidence Les Pins Noirs » avec la copropriété contiguë dénommée dans les dits acte de base et actes de base modificatif « BLOC C » et/ou « Résidence Les Sequoias », dont le siège social est situé à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 28, 28A et 28 B.

5. Aux termes de l'assemblée générale du 20 juin 2013 dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise soit les quatre-cinquième des voix des copropriétaires présents ou représentés et adopté par celles-ci et de procéder à l'adaptation des quatre acte de base et actes de base modificatif qui ne devront désormais plus en former qu'un seul avec création de deux sous-indivisions et être actualisé conformément aux dispositions de la loi du 2 juin 2010 et des modifications législatives intervenues par la suite.

deuxième rôle

Chaque ensemble immobilier dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des parkings, garages et caves, ce qui implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire par association, à l'exclusion de l'association principale qui ne comprend pas plus de vingt lots.

SERVITUDES

1.- La division du complexe et de chaque immeuble qui le compose a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui

constitue une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

2.- **Pour le surplus, il est fait référence aux acte de base et actes de base modificatifs précités pour ce qui concerne les servitudes, obligations communes et baux emphytéotique et en particulier de la servitude de jouissance de l'ensemble du jardin commun aux BLOC A et B avec la copropriété contiguë BLOC C « Résidence Les Sequoias ».**

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Conformément au Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (COBAT) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, la commune de Watermael-Boitsfort a délivré les renseignements urbanistiques suivant, par lettre du 10 octobre 2013 :

« Pour le territoire où se situe le bien :
- en ce qui concerne la destination :
Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 mai 2001 : zone d'habitation à prédominance résidentielle- zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

troisième rôle

Plan particulier d'affectation du sol : zone 6 « plateau de Boitsfort » AR 08/02/89 : zone d'habitation - de cours et de jardins - de recul.
- en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :
Prescription du Plan Régional d'Affectation du Sol - plan particulier d'affectation du sol susmentionnés (dont l'exemplaire complet peut être obtenu au service de l'Urbanisme)
Le propriétaire devra respecter le COBAT du 09/04/2004, le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006.
- en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.
- autres renseignements :
Alignement : AR 03.07.1908 - 16.01.1967 - R 08/02/89.
le bien ne fait pas l'objet d'une mesure de protection du patrimoine immobilier.
Le bien immeuble ne se trouve pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation, tel que délimité dans le PRD.
Le bien n'est pas situé dans un périmètre où s'exerce le droit de préemption.
Un permis d'urbanisme de mise à 4 voies de la ligne 161 par la SNCB délivré en date du 08/01/2008 est en cours de réalisation. »

Les comparants déclarent que le bien objet des présentes n'a fait l'objet d'aucun permis, à l'exception des permis de bâtir ayant autorisé la construction des immeubles ci-après décrits ou certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT ou nécessitant des autorisations préalables. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

GESTION DES SOLS POLLUÉS

Les comparants reconnaissent avoir été informés du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 13 septembre 2013 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le complexe immobilier objet des présentes.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

«La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.»

Les comparants déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans les lots privatifs.

Cet exposé fait, les comparants nous ont 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.

TITRE I.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « LES CEDRES - LES PINS NOIRS »

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

§ 1 - Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT - deuxième division

Un ensemble immobilier composé de deux immeubles à appartements et d'une zone verte, sur et avec terrain, sis à front de l'avenue Emile Van Becelaere, 24, 24A, 24B, 26, 26A et 26B, où il présente, selon titre, un développement de façade de deux cent quarante-huit mètres vingt-quatre centimètres (248,24 m), cadastré selon titre section E numéros 56/L/2, 56/0, 56/W, 56/G/2, 56/H/2, 56/K/2, 23/C/3, 23/F/3, 23/M/3, 23/Q/3, 23/C/2 pour une contenance de deux hectares septante-deux ares vingt-neuf centiares septante dixmilliares (2ha 72a 29ca 70dma) et selon

extrait récent de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section E numéro 56/P/2 pour une contenance de un hectare septante-six ares trente-quatre centiares (1ha 76a 34ca).

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Il est fait référence aux actes de base et actes de base modificatifs précités pour ce qui concerne l'origine de propriété trentenaire.

La parcelle prédécrite a fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique pour une superficie de quinze ares vingt-et-un centiares aux termes d'un acte reçu par Madame Véronique ROCHEZ, Commissaire auprès du Premier Comité d'Acquisition d'Immeubles à Bruxelles, le 22 octobre 2010, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 22 novembre suivant, sous la formalité 49-T-22/11/2010-12879.

§ 2 - Régime de la copropriété forcée

Le comparant nous requiert d'acter authentiquement ce qui suit :

quatrième rôle

A. L'ensemble immobilier prédécrit 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.

B. L'ensemble immobilier dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des parkings, garages et caves, ce qui implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire par association, excepté l'association principale qui ne comprend pas plus de vingt lots.

C. Vu la configuration du complexe immobilier, le comparant souhaite prévoir, conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, outre l'association principale, la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique. En particulier, le présent acte prévoit la création des **deux associations partielles suivantes :**

1. l'association partielle dénommée **"Résidence Les Cèdres"** ;

2. l'association partielle dénommée **"Résidence Les Pins Noirs"**,

Toutes plus amplement décrites ci-après.

Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier comprenant toutes les autres copropriétés. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.

La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et de l'association partielle dans laquelle est situé son lot privatif.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants déclarent établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'association principale et des associations partielles ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes de chaque association, de fixer la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes de l'association principale et des associations partielles, de fixer les critères et le mode de calcul de la répartition des charges de chacune des copropriétés, l'administration des immeubles et de régler les détails de la vie en commun.

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

§ 1 - Enumération des parties communes générales

Comme dit ci-dessus, les *parties communes générales* sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, chacun pour une fraction.

La notion d'utilité générale pour l'ensemble immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou partielle (association partielle). Il y va notamment de l'ensemble du terrain, sans préjudice de l'assiette des différents lots, et de ses aménagements.

Il est entendu que le ou les locaux dont question ci-dessous doivent rester affectés aux fins projetées.

L'ensemble immobilier constituant le domaine « Les Cèdres - Les Pins Noirs » est composé de deux résidences, savoir : « Les Cèdres » et « Les Pins Noirs ».

Les parties communes générales appartenant indivisément aux copropriétaires des deux immeubles qui composent le domaine « Les Cèdres - Les Pins Noirs » sont notamment les suivantes :

- Le terrain sur lequel est érigé l'ensemble du complexe immobilier ;
- La zone de jardin ainsi que son entretien et son éclairage, en ce compris son étanchéité et à l'exclusion de la zone de jardinet dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et occupants des appartements y attenants situés au rez-de-chaussée, côté sud, de la résidence « Les Cèdres », avec les mêmes restrictions et réserves que celles formulées à l'acte de base modificatif datant du 9 septembre 1969 ;
- La zone de circulation et l'esplanade situées en surface ainsi que son entretien et son éclairage, en ce compris son étanchéité ;

cinquième rôle

- Les emplacements de parkings en surface, ainsi que leur entretien et leur éclairage, en ce compris leur étanchéité ;
- L'entrée, la porte de garage et la rampe d'accès aux garages et emplacements de parkings souterrains se trouvant aux sous-sols sur deux niveaux (à l'exclusion de ces niveaux de garages et emplacements de parkings), et telles que ces parties communes figurent sous teinte jaune au plan qui demeurera ci-annexé ;
- L'emplacement spécial réservé au lavage des voitures situé au premier sous-sol et tel que cet emplacement est délimité sous teinte verte au plan qui demeurera ci-annexé ;
- Un style architectural et une harmonie des façades, de ses ornements extérieurs et fenêtres, terrasses et balustres, et de ses toits, en ce sens que toute décision relative **à la modification** du style

architectural et à l'harmonie de ces parties communes et/ou privatives, d'un point de vue esthétique et d'embellissement, sera prise par l'association principale aux quorum et majorité requises, en fonction des quotités dans les parties communes générales attribuées à chaque lot privatif. Ce style architectural et cette harmonisation incluent le placement d'antennes paraboliques et autres antennes extérieures.

Par contre, les décisions relatives à la réfection, la réparation et l'entretien de ces parties communes et/ou privatives appartiennent aux associations partielles, en fonction des quotités dans les parties communes spéciales attribuées à chaque lot privatif ;

- Les conduites d'eau, gaz et électricité partant de l'extérieur pour arriver aux compteurs de chaque immeuble et donc à l'exclusion des conduites se trouvant à l'intérieur de l'immeuble et partant de chaque compteur jusqu'aux parties privatives ;
- Le réseau de canalisations et égouttage communs ;

L'ensemble du domaine formé par le terrain est divisé en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes).

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux jardins sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans annexés aux actes de base originaires.

Les quotes-parts dans les parties communes générales ont été fixées conformément aux quatre acte de base et actes de base modificatifs et dont question ci-dessus et en particulier :

- En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », aux pages 50 à 67 de l'acte de base datant du 5 septembre 1967 auquel il est renvoyé ;
- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », aux pages 34 à 45 de l'acte de base modificatif datant du 9 mai 1969 auquel il est renvoyé;

La résidence « Les Pins noirs » représente donc cinquante-cinq mille/cent millièmes (55.000/100.000èmes) dans les parties communes générales.

La résidence « Les Cèdres » représente donc quarante-cinq mille/cent millièmes (45.000/100.000èmes) dans les parties communes générales.

Les comparants confirment que ces quotes-parts ont été établies en tenant compte de la valeur respective des lots privatifs, valeur fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et de la situation, conformément à la loi.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque d'un 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 de l'association principale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

sixième rôle

Toutefois :

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

TITRE II.- ACTES DE BASE DES ASSOCIATIONS PARTIELLES

CHAPITRE I.- DISPOSITIONS COMMUNES

§ 1 - Description des deux associations partielles

Vu la configuration du complexe immobilier, les comparants souhaitent prévoir, conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, outre l'association principale décrite ci-dessus, la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique.

En particulier, le présent acte prévoit la création des **deux associations partielles suivantes :**

1) l'association partielle dénommée **"Résidence Les Cèdres" ;**

2) l'association partielle dénommée **"Résidence Les Pins Noirs" ;**

Toutes plus amplement décrites ci-après.

§ 2 - Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires de chaque association partielle. Détermination de leur caractère privatif ou commun

Les *parties communes particulières* de chaque association partielle sont constituées des éléments affectés à l'usage exclusif de tous les copropriétaires possédant un lot privatif dans l'association partielle concernée et dont la propriété leur appartient indivisément, chacun pour une fraction.

Il est fait référence aux descriptions des parties communes particulières telles qu'elles figurent :

- En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », aux pages 11 à 22 et à la page 72 de l'acte de base datant du 5 septembre 1967 auxquelles il est renvoyé.
- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », aux pages 6 à 16 de l'acte de base modificatif datant du 9 mai 1969 et à la page 72 de l'acte de base datant du 5 septembre 1967 auxquelles il est renvoyé;
- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », et plus particulièrement la zone de jardinet dont

la jouissance privative et exclusive est réservée aux habitants du rez-de-chaussée, côté sud de la dite résidence, aux pages 4 et 5 de l'acte de base modificatif datant du 9 mai 1969 et à l'acte de modificatif datant du 9 septembre 1969, auxquelles il est renvoyé;

Les parties communes qui figurent à la page 72 dudit acte de base datant du 5 septembre 1967 doivent être comprises comme étant des parties communes particulières propres à chaque résidence et non communes aux deux immeubles.

En outre, la description des parties communes à laquelle il est fait référence ci-dessus est d'application pour autant qu'elle ne déroge pas à la description des parties communes générales du complexe immobilier telle qu'elle figure ci-avant sous le chapitre II, § 1, de l'acte de base de l'association principale.

Les *parties communes particulières* de chaque association partielle sont décrites ci-après.

1. Sol et sous-sol

septième rôle

Toute la dalle structurelle formant la couche supérieure du sol du bloc concerné est commune. Le terrain fait toutefois partie de l'association principale et forme une partie commune générale.

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 dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

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 (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

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

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

Les pavements des terrasses en toiture sont des parties privatives, mains non l'étanchéité de celles-ci, faisant partie de la toiture générale.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale, cette dernière étant exclusivement compétente en matière d'harmonie de la face extérieure des façades.

A la façade doit être assimilée la décoration et les ornements extérieurs des façades et fenêtres, comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux

pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balustrades.

12. Escaliers, ascenseurs et coursives

Les escaliers et coursives externes sont communs. Le terme "escalier" doit être entendu dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

Les ascenseurs sont des éléments communs.

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

huitième rôle

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.

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

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

chaussée et des niveaux supérieurs ainsi que les locaux destinés.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les dégagements et les paliers.

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

16. Parties privatives

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

Comme indiqué ci-avant, les pavements des terrasses en toiture sont des parties privatives, mains non l'étanchéité de celles-ci, faisant partie de la toiture générale.

Les terrasses, à l'exception des terrasses en toiture, sont des parties privatives.

17. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et

portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale principale, cette dernière étant exclusivement compétente en matière d'harmonie des façades des immeubles.

18. 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 principale restant exclusivement compétente en matière d'harmonie de leur face extérieure.

19. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif. Il est ici précisé que le placement de toute tente solaire devra faire l'objet d'un accord écrit et préalable du conseil de copropriété.

§ 3 - Fixation de la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative

neuvième rôle

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes particulières afférente à chaque partie privative de cette association partielle a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), 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.

Cette valeur intrinsèque est 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 de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres

circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

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

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

La répartition des quotes-parts dans les parties communes particulière afférente à chaque partie privative est celle reprise :

- En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », aux pages 50 à 67 de l'acte de base datant du 5 septembre 1967 auquel il est renvoyé ;
- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », aux pages 34 à 45 de l'acte de base modificatif datant du 9 mai 1969 auquel il est renvoyé;

Avec la précision suivante :

- **Le numérateur est identique ;**
- **Le dénominateur doit être de cinquante-cinq millièmes (55.000èmes) en ce qui concerne la résidence « Les Pins noirs ».**
- **Le dénominateur doit être de quarante-cinq millièmes (45.000èmes) en ce qui concerne la résidence « Les Cèdres ».**
-

CHAPITRE II.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE "RÉSIDENCE LES PINS NOIRS"

§ 1 - Descriptions des parties communes particulières

Il est renvoyé aux *parties communes particulières* décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2.

Et plus généralement tout ce qui n'est privatif ni de communauté générale et qui est cependant commun d'après la loi et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, bureaux, caves, emplacements de parking et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel crée sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

§ 2 - Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "Résidence Les Pins Noirs "

dixième rôle

Les parties privatives de l'association partielle "Résidence Les Pins Noirs" sont définies aux pages 11 à 22 de l'acte de base datant du 5 septembre 1967 auxquelles il est renvoyé.

Les quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales sont fixées comme il est rappelé plus haut.

CHAPITRE III. ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE " RÉSIDENCE LES CÈDRES "

§ 1 - Descriptions des parties communes particulières

Il est renvoyé aux *parties communes particulières* décrites ci-dessus sous le TITRE II, point A, paragraphe §2.

Et plus généralement tout ce qui n'est privatif ni de communauté générale et qui est cependant commun d'après la loi et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, bureaux, caves, emplacements de parking et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel crée sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

§ 2 - Description des parties privatives et détermination de la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative faisant partie de l'association partielle "Résidence Les cèdres "

Les parties privatives de l'association partielle "Résidence Les Cèdres" sont définies aux pages 6 à 16 de l'acte de base modificatif datant du 9 mai 1969 auxquelles il est renvoyé.

Les quotes-parts dans les parties communes générales et spéciales sont fixées comme il est rappelé plus haut.

TITRE III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS

CHAPITRE I. - Exposé général
Article 1. - Définition et portée
CHAPITRE II. - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes
Article 2. - Destination des lots privatifs
Article 3. - Jouissance des parties privatives
a) Principes
b) Accès au toit
c) Distribution intérieure des locaux
d) Travaux dans les lots privatifs
e) Installations particulières
f) Emménagements - Déménagements
g) Inaction d'un copropriétaire
Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives
a) Harmonie

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes
c) Terrasses et balcons
d) Publicité
e) Location
f) Caves
g) Emplacements de parking/Garages
h) Animaux
Article 5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres
Article 6. - Transformations
a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire
b) Modifications des parties privatives
CHAPITRE III. - Travaux, réparations et entretien
Article 7. - Généralités
Article 8. - Genre de réparations et travaux
Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire
Article 10. - Autres réparations ou travaux
Article 11. - Servitudes relatives aux travaux
Article 12. - Nettoyage
CHAPITRE IV. - Charges communes
Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes
Article 14. - Chauffage- Eau chaude
Article 15. - Eau
Article 16. - Électricité
Article 17. - Impôts
Article 18. - Charges ou augmentation de charges dues au fait d'un copropriétaire
Article 19. - Recettes au profit des parties communes
Article 20. - Modification de la répartition des charges
Article 21. - Cession d'un lot
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique
c) Obligation à la dette lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges
d) Arriérés de charges
Article 22. - Fonds de roulement

onzième rôle

Article 23. - Fonds de réserve
Article 24. - Paiement des charges communes
Article 25. - Recouvrement des charges communes
Article 26. - Comptes annuels du syndic
CHAPITRE V. - Association des copropriétaires - Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires
Section 1. - Association des copropriétaires
Article 27. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile
Article 28. - Personnalité juridique - Composition
Article 29. - Dissolution - Liquidation
a) Dissolution
b) Liquidation
Article 30. - Patrimoine de l'association des copropriétaires
Article 31. - Objet
Article 32. - Solidarité divise des copropriétaires
Article 33. - Actions en justice - Frais
Section 2. - Assemblées générales de tous les copropriétaires
Article 34. - Pouvoirs
Article 35. - Composition
Article 36. - Procurations
Article 37. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
Article 38. - Convocations
a) Principes
b) Délais et modes d'envoi
c) Adresse de convocation
d) Syndic et syndic provisoire
e) Consultation
f) Frais
Article 39. - Ordre du jour
Article 40. - Constitution de l'assemblée
Article 41. - Présidence - Bureau - Feuille de présence
Article 42. - Délibérations
a) Droit de vote
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
c) Règles de majorité
d) Considérations pratiques
e) Vote par écrit

f) Procès-verbaux - Consultation
Article 43. - Actions en justice
a) Par l'association des copropriétaires
b) Par un copropriétaire
c) Par un occupant
Article 44. - Opposabilité - Information.
CHAPITRE VI. - Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic
Article 45. - Nomination
Article 46. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire
Article 47. - Publicité
Article 48. - Responsabilité - Délégation
Article 49. - Pouvoirs
Article 50 - Rémunération
Article 51 - Démission - Fin de sa mission
CHAPITRE VII. - Conseil de copropriété
Article 52. - Conseil de copropriété
CHAPITRE VIII. - Assurances-responsabilité - Dommages à l'immeuble
Article 53 - Généralités
Article 54. - Types d'assurances
Article 55. - Biens et capitaux à assurer
Article 56. - Assurances individuelles 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 IX. - Dispositions générales
Article 62. - Renvoi au Code civil
Article 63. - Langues

douzième rôle

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

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

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

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE 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 appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

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

L'affectation de bureau est réservée aux seuls lots dénommés « bureaux » et sis au rez-de-chaussée des immeubles prédécrits.

L'exercice d'une activité commerciale est exclu, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La contravention à ces obligations sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

treizième rôle

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

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

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

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

tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

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

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

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

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

e) Installations particulières

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

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

quatorzième rôle

f) Emménagements - Déménagements

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

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

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

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

c) Terrasses et balcons

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

En ce qui concerne la zone de jardinet située au rez-de chaussée, côté sud de la résidence « Les Cèdres », le titulaire de la jouissance exclusive n'a

pas pour autant le droit de transformer ni le droit de fermer le jardin.

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

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations, à l'exception de celles autorisées par l'acte de base et l'acte de base modificatif et celles autorisées par décision de l'assemblée générale.

d) Publicité

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

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

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

quinzième rôle

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

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

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

g) Emplacements de parking - garages

Les emplacements de parkings et garages ne peuvent être vendus à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'appartements/ de bureaux ; ils peuvent être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires, ni occupants du Domaine ; mais ces

ayants droits doivent observer strictement les prescriptions des statuts de l'immeuble.

Les emplacements de parkings et garages sont destinés à garer des voitures automobiles destinées au transport de personnes à l'exclusion de voitures de location, taxis ou autres.

Les camionnettes et les voitures à usage mixte tels que station wagon sont également admises.

Les garages peuvent également servir à garer des motocyclettes, scooters, vélomoteurs, bicyclettes et autres véhicules ou bateaux ; Seuls les garages, à l'exclusion des emplacements de parkings, pourront également servir de réserve aux propriétaires ou occupants des appartements pour y entreposer des meubles ou provisions qui ne pourront nuire aux autres occupants, notamment par l'odeur.

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

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur ;

seizième rôle

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage/emplacement de parking et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des garages/ emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et huit heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

h) Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

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

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

Article 6. - Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

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

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à

charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

dix-septième rôle

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

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

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

CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. - Généralités

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

Article 8. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Sont assimilés à des actes conservatoires 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. - Autres réparations ou travaux

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

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

Article 11. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à

pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

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

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

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

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

dix-huitième rôle

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

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

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

Article 12. - Nettoyage

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

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais communs de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration ;

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

Sont considérées comme charges communes particulières :

1. L'entretien de la servitude de jouissance du jardin commun aux BLOC A et B avec la copropriété contiguë dénommée dans les dits actes de base et acte de base modificatif « BLOC C » et/ou la résidence « Les Sequoias », à l'exclusion des frais d'entretien immobilier des trottoirs le long des voies publiques, des aires de roulement en surface et des parkings, dont question au point 2. suivant :

    - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 88 à 93 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;

- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 51 à 53 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;
- En ce qui concerne la résidence « Les Sequoias », il est fait référence aux dispositions de ses statuts ;

2. L'entretien immobilier des trottoirs le long des voies publiques, des aires de roulement en surface et des parkings :
   - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 81 à 88 de l'acte de base du 5 septembre 1967, sous réserve de ce qui suit :
   - En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 49 à 51 de l'acte de base du 9 mai 1969, sous réserve de ce qui suit :

Il avait été prévu par les dits acte de base et actes de base modificatifs que les frais relatifs à cette charge commune particulière seraient supportés ensemble par la « Résidence Les Cèdres », la « Résidence les Pins noirs » et la « Résidence les Séquoias » sur base d'une grille de répartition en 100.000èmes, dont 33.000èmes attribués à la « Résidence Les Cèdres », 42.000èmes attribués à la « Résidence Les Pins Noirs » et 25.000èmes attribués à la « Résidence Les Sequoias ».

dix-neuvième rôle

Pour se conformer à la modification de cette grille de répartition effectuées par la « Résidence les Sequoias » aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires de cette résidence dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Jean-François TAYMANS, ayant résidé à Bruxelles, le 30 octobre 1995, transcrit, il est précisé que la répartition de ces charges se fera entre les résidences « Les Cèdres » et « Les Pins noirs » sur une base de 75.000èmes et non de 100.000èmes de sorte que le numérateur reste inchangé mais que le dénominateur doit être changé en 75.000èmes.

3. 1. L'entretien, réparation et renouvellement de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble, y compris l'étanchéité des terrasses en toiture et l'entièreté de la couverture des bureaux :

3.2. Les primes et indemnités d'assurances incendie :

3.3. Les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance

- En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 99 à 105 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;
- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 55 à 57 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;

4. Les frais de conciergerie, comportant :

- L'entretien immobilier et l'éclairage des conciergeries, les émoluments des concierges et toutes les autres charges inhérentes aux conciergeries, à l'exclusion du chauffage.
- Le nettoyage des parties communes, ainsi que les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.
- L'entretien immobilier et éclairage de la salle de réunion et des chambres d'appoint.
- L'acquisition et le renouvellement du mobilier commun, notamment le mobilier de la salle de réunion, des chambres d'appoint et les poubelles.
    - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 99 à 105 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;
    - En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 55 à 57 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;

5. Les dépenses relatives à l'entretien immobilier et à l'éclairage de la chaufferie, comportant :

- Le fonctionnement du chauffage central ;
- L'entretien, la réparation et le renouvellement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les travaux accessoires pouvant en résulter.
    - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 106 à 111 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;

- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 58 à 60 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;

6. L'entretien général des façades, y compris la peinture et le nettoyage des châssis et des portes extérieures :
   - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 106 à 111 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;
   - En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 58 à 60 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;
7. L'entretien immobilier et l'éclairage des parties communes, à l'exclusion de la conciergerie, de la salle de réunion, des chambres d'appoint, de la chaufferie, des rampes et des dégagements de manœuvres pour voitures :
   - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 111 à 117 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;

vingtième rôle

   - En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 60 à 62 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;
8. L'entretien immobilier des cages des ascenseurs, avec les cabines au dixième étage, sauf la couverture de ces cabines avec la toiture générale de cet étage, comportant :

- La réparation et le renouvellement des ascenseurs, avec leur cabine mobile, leurs portes, câbles et toute la machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escaliers.
- Les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs) ainsi que l'assurance de risques occasionnés par les ascenseurs.
   - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence aux pages 117 à 124 de l'acte de base du 5 septembre

1967 (énumération des dépenses et contribution) ;

- En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence aux pages 62 à 72 de l'acte de base du 9 mai 1969 (énumération des dépenses et contribution) ;

9. L'entretien et l'éclairage des dégagements de manœuvre pour voiture sis en sous-sols, (à l'exclusion de l'entrée, de la porte de garage et de la rampe d'accès aux garages et emplacements de parkings, partie commune générale) :
   - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence au point 10, de la page 124 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;
   - En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence au point 10 de la page 72 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;
10. Les dépenses relatives à l'entrée, de la porte de garage et de la rampe d'accès aux garages et emplacements de parkings, partie commune générale :
   - En ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs », il est fait référence au point 11, aux pages 124-125 de l'acte de base du 5 septembre 1967 ;
   - En ce qui concerne la résidence « Les Cèdres », il est fait référence au point 11 aux pages 72-73 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;
11. L'entretien des jardinets dont la jouissance privative et exclusive est attribuée aux propriétaires et occupants des appartements situés aux rez-de-chaussée de la résidence « Les Cèdres » : il est fait référence au point 12 de la page 73 de l'acte de base du 9 mai 1969 ;

Article 14. - *Chauffage - Eau chaude*

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale.

Les consommations de chauffage et d'eau chaude sont réparties entre les différents lots privatifs en fonction de leurs quotités indivises.

Si l'assemblée générale des copropriétaires devait décider aux quorums et majorités requises de l'installation d'un système de chauffage individuel à chaque lot privatif, ils devront en supporter les frais.

Article 15. - Eau

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

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

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

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

vingt-unième rôle

Article 16. - Électricité

- *En ce qui concerne « La Résidence Les Pins Noirs » :*

  L'immeuble est pourvu d'un seul compteur pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking (ou garages), et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir conformément à ce qui est indiqué au chapitre IV, article 14 et à une grille de répartition particulière à établir par le syndic qui comprend un pourcentage attribué à chaque consommation particulière.

- *En ce qui concerne « La Résidence Les Cèdres » :*

  L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking (ou garages), et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent

une charge commune à répartir conformément à ce qui est indiqué au chapitre IV, article 14.

Il est précisé que l'ensemble du système d'éclairage de la zone de jardin est raccordé au compteur de la « Résidence Les Pins Noirs ».

Une quote-part dans ces frais due par la « Résidence Les Cèdres » devra donc être comptabilisée.

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

Article 17. - Impôts

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

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

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge privative.

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 20. - Modification de la répartition des charges

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du

jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

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

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

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

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

vingt-deuxième rôle

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

Article 21. - Cession d'un lot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

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

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

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

vingt-troisième rôle

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

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

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

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;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.
On entend par «fonds de réserve», la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

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

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

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

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

d) Arriérés de charges

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

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

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

Article 22. - Fonds de roulement

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

vingt-quatrième rôle

Article 23. - Fonds de réserve

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

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

Article 24. - Paiement des charges communes

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

Le syndic adressera, par lettre recommandée avec accusé de réception, aux copropriétaires restés en défaut de paiement et ce quinze jours après la date

d'échéance, un rappel visant à obtenir le paiement des frais échus et de provisions à recevoir et restés sans suite.

A défaut de paiement dans les quinze jours à dater de la réception de la lettre recommandée, le syndic mettra le(s) copropriétaire(s) concerné(s) en demeure de payer, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les intérêts de retard fixés à douze pour cent l'an seront dus à dater de la mise en demeure, par jour de retard. En outre, une indemnité de vingt euros sera également due par trimestre de retard et ce à dater de la mise en demeure pour les copropriétaires de la « Résidence Les Cèdres ».

Les frais de rappel d'un montant de dix euros et les frais de mise en demeure d'un montant de seize euros seront supportés par le copropriétaire défaillant.

Les montants susmentionnés seront indexés chaque année sur base de l'indice des prix à la consommation et ce de plein droit.

L'indice de départ est celui du mois précédant la date des présentes et le nouvel indice est celui du mois de décembre qui précède le premier janvier de chaque année.

Article 25. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire

défaillant, cession des loyers contractuelle et 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 peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

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

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

Article 26. - Comptes annuels du syndic

vingt-cinquième rôle

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

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

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

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

décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

CHAPITRE V. - ASSOCIATIONS DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

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

Cette association principale est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCES LES CEDRES - LES PINS NOIRS ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 24. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Les deux associations partielles sont dénommées comme suit :

1) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES CEDRES" ;
2) "ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES PINS NOIRS" ;

Elles ont leur siège respectivement 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 24,

24A, et 24B et 1170 Watermael-Boitsfort, avenue Emile Van Becelaere, 26, 26A, 26B.

Elles élisent domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 28. - Personnalité juridique - Composition

Chaque association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

vingt-sixième rôle

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de l'association.

Article 29. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

Une association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision forcée a pris fin pour les parties communes du bloc concerné. En conséquence, l'association principale ne sera dissoute que si l'indivision forcée de toutes les associations partielles 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'association principale ne pourra être dissoute qu'après la dissolution de toutes les associations partielles.

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

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 30. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux

copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

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

Article 31. - Objet

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

Article 32. - Solidarité divise des copropriétaires

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

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

vingt-septième rôle

Article 33. - Actions en justice - Frais

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

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

SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 34. - Pouvoirs

Chaque assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et

des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 35. - Composition

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

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

Article 36. - Procurations

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

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

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

vingt-huitième rôle

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

L'assemblée générale annuelle de l'association principale et de chaque association partielle se tiendra à la date fixée par l'assemblée générale qui suivra la date des présentes, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association principale des copropriétaires.

Article 38. - Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Délais et modes d'envoi

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

f) Frais

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

Article 39. - Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3.

vingt-neuvième rôle

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

Article 40. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 41. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

Article 42. - Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou

représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

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

trentième rôle

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;

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

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

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

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. à *l'unanimité* des voix de tous les copropriétaires :

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

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

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont

soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

trente-unième rôle

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

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

Article 43. - Actions en justice

a) Par les associations des copropriétaires

Chaque association des copropriétaires (principale ou partielle) a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge,

afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

trente-deuxième rôle

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 44. - Opposabilité - Information

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

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

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

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

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

Article 45. - Nomination

Contrairement à ce qui est indiqué dans les acte de base et actes de base modificatifs, chaque association partielle désignera son propre syndic qui ne devra donc plus âtre obligatoirement commun aux trois résidences « Les Cèdres », « Les Pins Noirs » et « Les Sequoias ». Toutefois, le mandat de syndic d'une

de ces résidences n'est pas incompatible avec le mandat de syndic d'une autre de ces trois résidences.

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

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

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

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

Article 46. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

trente-troisième rôle

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

Article 47. - Publicité

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

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

l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Article 48. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 49. - Pouvoirs

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée

générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

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

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

trente-quatrième rôle

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

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au

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

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

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

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets

prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.
C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

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

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

trente-cinquième rôle

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

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

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

Article 50. - *Rémunération*

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

Article 51. - *Démission - Fin de sa mission*

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

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

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

CHAPITRE VII. - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 52. - Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par chaque assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Chaque conseil aura pour compétence :

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

CHAPITRE VIII. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ-DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 53. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic de chaque association qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits 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 concernée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

trente-sixième rôle

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

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent

dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.
8. L'assemblée générale de l'association principale peut décider de souscrire une assurance globale pour tous les risques concernant directement ou indirectement le complexe immobilier, visés notamment par l'article qui suit.

Article 54. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de chaque association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 55. - Biens et capitaux à assurer

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

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

trente-septième rôle

Article 56. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 57. - Primes et surprimes

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

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

Article 58. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 59. - Franchises

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

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

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

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

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des

assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 60. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

trente-huitième rôle

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

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

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

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

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.
La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :
- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

trente-neuvième rôle

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

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

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

désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

CHAPITRE IX. - 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 dispositions statutaires non conformes à la

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

Article 63. - Langues

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

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires à laquelle le copropriétaire fait cette demande.

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS

Introduction
Article 1. - Définition
Article 2. - Modifications
Article 3. - Opposabilité
Article 4. - Règlement des différends
Article 5. - Tranquillité
Article 6. - Terrasses
Article 7. - Conseils et recommandations
a) Sanitaires
b) Instructions en cas d'incendie
c) Locaux vide-ordures
d) Fermeture des portes de l'immeuble

quarantième rôle

Introduction

Les règlements d'ordre intérieur contenus dans l'acte de base du 5 septembre 1967 en ce qui concerne la résidence « Les Pins Noirs » et l'acte de base modificatif du 9 mai 1969 en ce qui concerne la résidence « Les Cèdres » resteront d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent règlement d'ordre intérieur qui complétera également ceux prévus initialement ou celui ou ceux qui seront adoptés ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires.

Article 1. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3. - Opposabilité

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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 des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le

concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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. - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

quarante-unième rôle

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

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

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

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

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

Article 5. - Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil

susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit» efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

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

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

Article 6. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :
- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les

terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

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

b) Instructions en cas d'incendie

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

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

quarante-deuxième et dernier rôle

c) Locaux vide-ordures

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

Il est par ailleurs interdit de déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

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

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations

ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les associations des copropriétaires en leur siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties au vu de leur carte d'identité.

PROJET

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte, le 30 mai 2013 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

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

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

(Suivent les signatures)

Enregistré quarante-deux rôle(s) sans renvoi au premier bureau de l'enregistrement de Schaerbeek, le 16-12-2013, volume 103, folio 45, case 15.

Reçu : 50,00 euros. Le Receveur ai (signé) J.MODAVE