

Répertoire n° 10600
Date : le 17-03-2008
Modification des statuts.
Transcr. BXL.V
51-T-27/03/2008-03815

ANNEXE(S) :

JFV

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES " PARC ARISTIDE BRIAND
PAVILLON VI"
ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans,
126**

statuts originaires transcrits au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mars mil neuf cent soixante-trois, volume 2.824, numéro 1.

premier
rôle

**ADAPTATION DES STATUTS SANS CESSION
OU CONSTITUTION DE DROIT REEL IMMOBILIER**

L'an deux mil huit.

Le dix-sept mars.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude

Devant Nous, Maître Pierre **Van den Eynde**, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Pierre Van den Eynde & Lorette Rousseau, Notaires associés », ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode, inscrite sous le numéro d'entreprise 0472.271.524 RPM Bruxelles.

A COMPARU :

L'association des copropriétaires " **PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON VI** " ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans, 126, dont l'acte de base et le règlement de copropriété ont été transcrits au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mars mil neuf cent soixante-trois, volume 2.824, numéro 1.

- Ici représentée par la société anonyme « ASVEDEC ADMINISTRATION DE BIENS », ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise, 230, numéro d'entreprise 0418.622.702 RPM Bruxelles, ici représentée par Monsieur Yves Henri François Marie Ghislain Van Ermen, né à Ixelles, le 21 avril 1963, domicilié à

Ath, chemin de la Panneterie, 18, nommé en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale tenue le **vingt-huit janvier deux mil huit**, dont un extrait restera ci-annexé.

- ci-après dénommée "le comparant".

TITRE I.- EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :

1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés par le notaire Jacques Van Wetter, résidant à Ixelles, le vingt-cinq février mil neuf cent soixante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze mars suivant, volume 2.824, numéro 1, qualifié ci-après "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

Un immeuble comprenant différents lots privatifs sis avenue Paul Hymans, 126, cadastré d'après extrait récent section C, numéro 86 S, pour une contenance de vingt-deux ares soixante-sept centiares et d'après titre cadastré section C partie du numéro 86/E pour une superficie de vingt-trois ares cinquante et un centiares vingt-deux dixmilliares.

3° Il convient de se référer aux dispositions reprises audit acte de base notamment pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif, l'identification des appartements et les servitudes, dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4° Aux termes de l'assemblée générale tenue le **quinze décembre deux mil cinq**, dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé :

a) de requérir le notaire Pierre Van den Eynde, soussigné, de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise soit quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées et adopté par celle-ci.

b) de considérer la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot privatif comme représentant la valeur respective de chacun de ceux-ci au jour de ladite assemblée. A la suite de cette déclaration, l'ensemble des

copropriétaires présents ou représentés reconnaissent que la copropriété est divisée en **mille/millièmes(1.000- /1.000èmes)**.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, et dès lors de remplacer ceux-ci par le texte suivant :

TITRE II.- ACTE DE BASE

Le comparant nous requiert d'acter les modifications suivantes:

CHAPITRE IV: SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES:

Le texte du chapitre IV est supprimé pour être remplacé par le texte suivant:

1. Servitude de destination de père de famille:

La division de l'immeuble, tel que décrit et **figuré aux plans qui sont demeurés annexés à l'acte de base dont question ci-avant**, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature **notamment** eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone-**télédistribution** 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. Chauffage Central Urbain:

L'immeuble est desservi par un chauffage central et un groupe hydrophore d'eau chaude communs aux six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI », sis à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans, 120, 122, 124, 130, 128 et 126.

deuxième
rôle

La centrale de chaufferie établie en sous-sol du terrain de l'immeuble dénommé "PARC ARTISTIDE BRIAND PAVILLON I", la pipe de cheminée accolée à la façade latérale de ce même immeuble, les tuyaux de distribution situés dans les six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI », sont communs à titre de servitude perpétuelle et gratuite, à charge et au profit des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI ».

Une servitude de passage perpétuelle et gratuite est constituée, à charge et au profit des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI » pour permettre exclusivement l'entretien et la réparation de l'installation du chauffage central et du groupe hydrophore.

Les frais d'entretien et de réparation sont à charge des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI » à concurrence d'un sixième chacun. Vingt pour cent des frais de consommation sont à charge des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI » à concurrence d'un sixième chacun.

3. Toiture et étage technique :

La toiture de l'immeuble est formée d'une terrasse.

A l'exception du séchoir, la terrasse de la toiture et l'étage technique ne sont pas accessibles sauf pour leur entretien et leur réparation, pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes de cheminées, le débouché des ventilations, la machinerie des ascenseurs.

Il est constitué au profit des immeubles attenants une servitude de passage perpétuelle et gratuite dans l'étage technique uniquement en cas d'absolue nécessité. Cette servitude de passage prendra fin de plein droit en cas de demande des pompiers ou toute autre autorité d'obstruer le passage existant à l'intérieur de l'étage technique entre les immeubles.

4. Caves :

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Une cave ne comporte pas de quotité dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance.

5. Jardinets privés :

Les propriétaires des appartements numéros 49, 50 et 52 auront la jouissance privative et exclusive de la partie de jardin attenante à leur appartement.

6. Parc :

Le jardin, se trouvant tant dans la partie centrale que devant les immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI », forme un parc unique.

Il est conféré aux occupants des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI » la jouissance perpétuelle et gratuite de ce parc.

Les frais d'entretien (notamment la tonte, l'arrosage, le renouvellement des plantations), de réparation, taxes et impôts sont à charge des immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" à concurrence d'un sixième chacun.

7. Servitude de passage :

Il est constitué une servitude de passage perpétuelle et gratuite, sur les voies de circulation, les aires de manœuvre et les rampes d'accès, à charge et au profit de chacun des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI ».

Les frais d'entretien, de réparation, taxes et impôts sont à charge des immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" à concurrence d'un sixième chacun.

L'usage de cette servitude sur la rampe d'accès menant au sous-sol et l'aire de manœuvre en sous-sol (galerie des garages) est réservé aux propriétaires ou occupants d'un garage.

8. Pavillon (actuellement à usage de crèche) :

Un pavillon est établi à cheval sur les immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON III et IV". La jouissance de ce pavillon appartient indivisiblement à l'ensemble des copropriétaires des six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI".

Les frais d'entretien, de réparation, taxes et impôts sont à charge des immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" à concurrence d'un sixième chacun.

Les revenus résultant du pavillon sont répartis entre les immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" à concurrence d'un sixième chacun.

troisième
rôle

9. Emplacements de parking :

Il est constitué en faveur des immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" et à charge de chacun des immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" une servitude perpétuelle et gratuite de stationnement de voitures ou de motocyclettes sur les emplacements de parking.

Les frais d'entretien, de réparation, taxes et impôts sont à charge des immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" à concurrence d'un sixième chacun.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

10. Garages et caves

Les propriétaires des garages ou caves où se trouvent des vannes de l'installation de chauffage et eau chaude ou des regards pour le nettoyage des égouts doivent à tout moment permettre le passage de techniciens chargés des réparations. C'est une servitude gratuite et perpétuelle.

11. Cabines d'électricité haute tension et cabines de gaz

La cave commune se trouvant à côté du garage numéro sept de l'immeuble dénommé « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I » servant de cabine d'électricité haute tension, la cabine haute tension située sous le jardin de l'immeuble dénommé « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON V », le local gaz situé en surface du jardin de l'immeuble dénommé « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I » à côté de la chaufferie ainsi que le local gaz situé sous le jardin de l'immeuble dénommé « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON V » constituent des parties communes aux six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI", à titre de servitude perpétuelle et gratuite à charge des immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I et V » au profit des six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI",. Les frais d'entretien et de réparation sont à charge des six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI", à concurrence d'un/sixième chacun.

12. Servitude de jouissance

Chacun des six pavillons dispose d'une servitude ayant pour objet la jouissance à concurrence d'un sixième des biens dont question au point 1, 2, 6, 7, 8, 9 et 11 dont

question ci-avant à charge d'en supporter les frais chacun à concurrence également d'un sixième.

Sous réserve d'un paiement de ces frais, cette servitude est perpétuelle et gratuite.

Cette servitude constitue une indivision appartenant à chaque Pavillon à concurrence d'un sixième. Elle n'est pas régie par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre. En conséquence, cette servitude et son exercice à l'exclusion des charges qui la grèvent, ne pourront être modifiés que moyennant l'accord unanime de tous les indivisaires (les six assemblées générales).

Toute décision ayant trait à cette servitude sera prise par le conseil d'intergérance suivant les modalités dont question au chapitre IV du règlement de copropriété.

TITRE III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

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

quatrième
rôle

En outre, le règlement de copropriété règle la gestion des servitudes que les six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" ont entre eux, à leur charge et à leur profit.

Ces servitudes portent principalement sur l'installation de chauffage-eau chaude-parc-parking-pavillon ainsi que cela a été détaillé au « Titre II, chapitre IV « Servitudes et conditions spéciales ».

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

Ces modifications doivent être imposées par les personnes cédant leur droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux occupants sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

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

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Cave", ou "garage" ou de manière générale "lot privatif".

Article 5.- Mode de calcul de la quote part de copropriété

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

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

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque 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 ;
- d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

Article 6.- Parties communes

cinquième
rôle

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition est acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour amélioration, embellissement ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie, ainsi que les garages et la galerie des garages.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous les constructions de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

3. 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. Les gros murs sont communs.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. 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.

7. Murs de clôture

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

8. 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.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

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

Limite : Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu. Chaque propriétaire d'un appartement construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire.

Les conduits de fumées des appartements ne pourront servir qu'à l'usage d'un feu ouvert. Toute nouvelle

sixième
rôle

installation et/ou modification devront être effectuées par une entreprise agréée. Une attestation devra être fournie au syndic dans les quinze jours de cette installation et/ou modification. Tous appareils utilisant d'autres combustibles que le bois ou tout autre usage de toutes ces conduites sont interdits.

12. Toit

Le toit, constitué de tout ce qui se trouve au-dessus du douzième étage, est un élément commun dans tous ses éléments. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font parties intégrantes les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

13. Etage technique et séchoir

L'étage technique et le séchoir sont des parties communes. L'usage du séchoir est réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

14. Façades

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

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

15. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, le remplacement des châssis en bois par des châssis en polyvinylchlorure est autorisé pour autant que le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis ainsi que la teinte restent inchangés.

Toute modification au style et à la teinte de ces éléments ne pourra être décidé que moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois

quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

16. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

17. Portes palières-Halls d'étage

Les portes donnant accès aux halls, dégagements et paliers sont communes. Les portes donnant accès aux divers lots privatifs, sont privatives. Toutefois, le style de la face extérieure de la porte des appartements et le chambranle extérieur **doivent** être identiques à celui des portes communes de l'étage.

18. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz 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 à compter du compteur en ce compris les eaux usées à compter de leur raccordement à la section principale et les canalisations de chauffage jusqu'au raccordement à la section commune.

Chaque copropriétaire devra pourvoir à l'entretien de chacun de ses compteurs et les vannes d'arrêts. Les frais en résultant seront à sa charge. En outre, il devra en supporter les frais de remplacement aux époques décidées par l'assemblée générale et le conseil d'intergérance.

19. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

L'installation du parlophone, les combinés parlophoniques et les sonnettes sont parties communes. Toutefois, la **réparation et le remplacement des éléments se trouvant dans un lot privatif sont à la charge exclusive de l'occupant du lot privatif.**

20. Locaux à usage commun

Sont également communs l'entrée commune au rez-de-chaussée, la conciergerie, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, (uniquement pour les blocs 1 et 5: la rampe d'accès aux garages), la galerie des garages où sont rangés les containers à déchets, les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité et de gaz et les tuyauteries communes de distribution.

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

21. Terrasses des appartements

L'ensemble des terrasses est commun sauf le revêtement, l'étanchéité et la chape qui sont privatifs

Les terrasses et tous leurs éléments et accessoires sans distinction aucune, sont de caractère commun à **l'exception** du revêtement, **de l'étanchéité** et de la chape qui sont privatifs.

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Les balustrades (garde-corps), trappes d'évacuation dans le sol des terrasses, séparations, murs crépis, ciels sont communs comme éléments de façades.

Le béton des hourdis sont parties communes comme la structure de l'immeuble.

Si les terrasses sont communes dans tous leurs éléments à l'exception de ce qui est dit ci-avant concernant le revêtement, **l'étanchéité** et la chape, l'usage en est privatif puisqu'elles dépendent exclusivement d'un lot privatif. Dès lors, les propriétaires sont responsables du bon état du revêtement de leur terrasse, des balustrades et ont l'obligation d'entretenir le bon écoulement des eaux de pluie. Le propriétaire qui en raison du mauvais entretien de sa terrasse, occasionnera des dégâts aux parties communes de l'immeuble devra rembourser les frais exposés par la copropriété.

A défaut de procéder à l'entretien ou aux réparations nécessaires au revêtement, à l'étanchéité et à la chape des terrasses, le syndic de la copropriété pourra après avoir mis en demeure par pli recommandé ou par tout autre moyen présentant un support écrit le copropriétaire négligeant et à défaut d'exécution dans un délai d'un mois, sauf urgence expressément motivée, procéder d'office à l'accomplissement des travaux nécessaires à charge du copropriétaire défaillant.

La chape, **l'étanchéité** et le revêtement des terrasses sont privatifs. Cependant, malgré ce caractère privatif, tout travail de remplacement ou de réparation au revêtement, de l'étanchéité et à la chape devra préalablement à sa réalisation être approuvée par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance en cas d'urgence. Le choix du revêtement n'est pas imposé aux copropriétaires dans le respect toutefois des règles relatives à l'harmonie dont question ci-après.

22. Parc

Les jardins entourant les six immeubles dénommés « **PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI** » sont à usage commun à l'exception de ce qui est dit ci-après.

23. Jardinets

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardins, se situant en façade arrière.

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

En contre-partie, le bénéficiaire en supporte les charges d'entretien. Toutefois, l'entretien des haies délimitant les jardinets est à charge et assuré par les

huitième
rôle

immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" au même titre que le parc afin de garantir l'esthétique générale de ce dernier.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

b) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

c) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

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

24. Emplacements de parking et de garage

Les emplacements de garage situés en sous-sols constituent des parties privatives auxquelles sont rattachées des quotités indivises. La galerie des garages constitue une partie commune. La galerie de garages devra en tout temps rester libre afin de permettre l'accès aux emplacements de garages.

Seuls les propriétaires et occupants de garages pourront manœuvrer dans la galerie des garages.

Il est dénié le droit aux propriétaires de garages de les modifier et/ou de les déplacer.

Les emplacements de parking situés à l'extérieur constituent des parties communes. Les rampes d'accès et les aires de manoeuvres constituent des parties communes. Ces zones devront en tout temps rester libre afin de permettre l'accès aux emplacements de parking.

25. Ascenseur

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

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-

chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

26. Chauffage central

L'installation de chauffage ainsi que le groupe hydrophore sont des éléments communs. La section des canalisations située à l'intérieur du lot privatif et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Limite : S'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les déplacer.

Le propriétaire qui supprimera des radiateurs sera néanmoins tenu de supporter les frais liés aux pertes de chauffage (évaporation).

Les calorimètres placés sur les radiateurs sont communs puisqu'ils servent à établir les comptes de chauffage. Toutefois, leur entretien, leur placement et/ou leur remplacement est une charge privative.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un appartement devra régler son installation de chauffage de manière à assurer dans ses locaux une température de minimum dix degrés Celsius au dessus de zéro degré Celsius.

27. Antennes

Les redevances à la télédistribution sont privatives.

Limite : Toutes les antennes même paraboliques sur les terrasses privatives sont interdites. Chaque occupant emploiera exclusivement pour le branchement, la fiche spéciale et le câble coaxial. Il est interdit de déconnecter les câbles et d'intervenir sur les prises.

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les

neuvième
rôle

lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, les portes de garage, 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, et caetera), les châssis, les parties vitrées des portes et fenêtres, 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; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 et 6-15 des statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

Les copropriétaires 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 de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans leurs lots privatifs, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

Ils veilleront à ce que leurs animaux qui sont simplement tolérés ne dérangent pas la paisible jouissance de leurs voisins.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

dixième
rôle

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

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

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

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

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ainsi que le modèle des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, 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 propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

Produits dangereux :

Il est interdit d'entreposer des produits dangereux ou inflammables sans préjudice toutefois du stationnement des véhicules dans les sous-sols de l'immeuble.

Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'avec le lot privatif auxquelles elles sont rattachées; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

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

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Emplacement de garage et parking : Les emplacements de garages et de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé **et pour autant que le véhicule n'excède pas un poids de trois tonnes et demi**, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages ou emplacements de parking publics **sauf à titre exceptionnel pour effectuer des travaux immobiliers ou pour le chargement et le déchargement de marchandises ou matériaux pour autant que lesdits véhicules n'excède pas un poids de dix tonnes.**

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

Les véhicules non immatriculés y sont interdits, de même que les caravanes, les remorques et les épaves.

Chaque occupant ou visiteur est tenu de **parquer** son véhicule dans l'axe de l'emplacement de parking. Les portières des véhicules peuvent toutefois en cours d'ouverture déborder sur l'emplacement voisin, mais uniquement à cette occasion, et pour autant que cette manoeuvre n'ait occasionné aucun dégât au véhicule parké sur l'emplacement voisin.

Chaque copropriétaire est tenu de donner l'accès à son garage afin de permettre l'entretien et la réparation notamment des tuyaux, conduites, vannes traversant son garage.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même temporairement sur les emplacement de parking à l'exception de véhicule automoteur.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le sous-sol menant aux emplacements de garage et l'aire de manoeuvre situé à l'extérieur et en sous-sol: le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Article 11.- Transformations

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

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs **y compris les caves** en un seul et de le rediviser ensuite, mais il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par étage.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON VI ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans, 126.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

douzième
rôle

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

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 18.- Actions en justice

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé ou tout autre moyen de transmission présentant un support écrit envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

Article 19-1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

§ 1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

§ 2. Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement;

treizième
rôle

à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

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

Il est recommandé aux copropriétaires de conférer mandat à un des copropriétaires, ou à tout le moins, à des locataires de l'immeuble.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou tout autre moyen de transmission présentant un support écrit ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale se tient annuellement dans la Région de Bruxelles-Capitale le quatrième lundi du mois de janvier et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire ou par tout autre moyen de transmission présentant un support écrit s'il s'agit de l'assemblée générale annuelle **à l'exception des copropriétaires n'occupant pas l'immeuble pour lequel les convocations leur seront adressées par lettre recommandée à leur frais exclusifs sous réserve qu'ils en dispensent expressément le syndic** ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

quatorzième
rôle

assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, et quel que soit le nombre de quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

§ 5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Le syndic consultera le conseil de gérance sur l'ordre du jour de l'assemblée.

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

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

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer

personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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

Le vote concernant la nomination, le remplacement ou la décharge à donner aux membres du conseil de gérance ou du syndic aura lieu à bulletin secret sur l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande devra être formulée auprès du syndic de l'immeuble au plus tard huit jours avant la tenue de l'assemblée générale.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

quinzième
rôle

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

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

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

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

e) Procès-verbaux - Consultation

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts **et des procès-verbaux** ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

§ 8.- Majorités spéciales - Unanimité.

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

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

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

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

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

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

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

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

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

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

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

seizième
rôle

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

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

b) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ou par tout autre moyen de transmission présentant un support écrit; 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 ou par tout autre moyen de transmission présentant un support écrit. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

Le syndic tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les locataires.

§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au minimum deux assesseurs et au maximum trois assesseurs qui constitueront le conseil de gérance.

Ils peuvent être réélus.

L'assemblée est présidée par le président du conseil de gérance ou en cas d'absence de celui-ci par un membre désigné par le conseil de gérance en son sein.

Le bureau est composé du président assisté au minimum de deux assesseurs et maximum de trois assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de millièmes.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire sauf si le procès-verbal de l'assemblée générale est établi par un huissier de justice.

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

Article 19-2. SYNDIC

§ 1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable. L'Assemblée générale pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors eux.

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

Si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. L'Assemblée générale fixera les émoluments du secrétaire.

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions, si le président est lui-même absent ou défaillant, ses fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs d'un syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix

§ 3. Publicité.

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

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

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

§ 4. 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.

Les notions de "**durée**" et "**fins déterminées**" doivent s'entendre de la possibilité pour l'assemblée générale de confier la gestion d'une partie du complexe à une personne tierce au syndic, pendant une période qui ne pourra, en aucun cas, excéder une période de cinq ans. Le syndic provisoire est directement responsable devant l'assemblée générale des copropriétaires.

§ 5. Pouvoirs.

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

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

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

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

dix-huitième
rôle

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

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

- l'engagement et le licenciement **du** personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

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

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

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

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve; **Sans préjudice à la possibilité d'en référer à l'assemblée générale**, le syndic effectue les opérations sous le contrôle du conseil de gérance qui pourra à cet effet déléguer cette mission à l'un ou à l'autre membre du conseil de gérance.

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

- **En cas d'urgence et moyennant l'accord du conseil de gérance, modaliser le montant des provisions à verser par**

chaque propriétaire afin d'alimenter le fonds de roulement en fonction de l'évolution en cours d'exercice des coûts notamment des matières premières.

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

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

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

9° de **représenter** l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, de tout acte de mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale.

10° Dans le cas où il viendrait à constater des **manquements graves** aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler

dix-neuvième
rôle

l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée ou par tout autre moyen de transmission présentant un support écrit le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes **dispositions urgentes** pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

12° De transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

§.6.Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et de sa surveillance générale.

Le syndic agira en accord avec le conseil d'intergérance pour toutes décisions ayant trait au chauffage central urbain et le groupe hydrophore, le parc, les voiries, les emplacements de parking et le pavillon actuellement à usage de crèche.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage. Il souscrira également un contrat d'entretien pour tous les équipements techniques nécessitant une garantie de bon fonctionnement.

Il veillera annuellement à l'établissement d'un certificat de sécurité, garantissant le bon état des installations de lutte contre l'incendie.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

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

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

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

Toutes les tâches précitées seront exécutées sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance et du conseil d'intérogérance pour les charges communes particulières dont question à l'article 20 B.

§.7.Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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

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

§ 8. 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.

§ 9. Démission.

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

vingtième
rôle

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé ou par tout autre moyen de transmission présentant un support écrit transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

Article 19-3. CONSEIL DE GERANCE

Le conseil de gérance est composé d'un président et de trois assesseurs au maximum. Les membres du conseil doivent être copropriétaire. En cas d'empêchement du président, celui-ci sera remplacé dans ses fonctions par **un assesseur**.

Il est interdit à un copropriétaire d'être membre de plus d'un conseil de gérance des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI ».

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

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

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme d'un an, renouvelable et révocable ad nutum c'est-à-dire à tout moment.

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

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

Le président du conseil de gérance (ou son remplaçant) est spécialement mandaté pour représenter les copropriétaires au Conseil d'Intergérance et les engager pour les décisions qui y sont prises.

Au cas où il n'y aurait pas de candidat pour former un conseil de gérance, le syndic est mandaté pour exercer les pouvoirs du président du conseil de gérance au Conseil d'Intergérance.

CHAPITRE IV. CONSEIL D'INTERGERANCE

Article 20. Le conseil d'intergérance

§ 1. Composition et fonctionnement du conseil d'intergérance:

Le conseil d'intergérance est composé des **six** présidents de conseil de gérance des six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI" et de leurs assesseurs. Chaque pavillon ne dispose que d'une voix.

Pour qu'une décision soit prise valablement, les six pavillons doivent être représentés par leur président de conseil de gérance, ou en cas d'empêchement, par un membre du conseil de gérance dont il émane, pour autant que ledit membre ait été valablement nommé par le conseil de gérance, ou si aucun conseil de gérance n'a pu être constitué, par le syndic du pavillon concerné.

L'assemblée générale de tout pavillon peut également désigner un copropriétaire non membre du conseil de gérance en vue de représenter le pavillon au conseil d'intergérance. Un copropriétaire ne peut représenter plus d'un pavillon au conseil d'intergérance.

Le ou les syndics des six immeubles assistera(ont) aux réunions du conseil d'intergérance avec voix consultative

Le conseil d'intergérance désigne parmi ses membres deux co-présidents dont l'un émane des trois conseils de gérance des immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à III » et l'autre des trois conseils de gérance des immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON IV à VI ».

Les membres du conseil d'intergérance exercent leur mandat à titre gratuit sauf décision contraire des six assemblées générales des six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI".

Le syndic d'intergérance devra conclure une assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil d'intergérance. Les primes de cette assurance constituent une charge commune particulière à charge des six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI".

§ 2. Syndic du conseil d'intergérance

vingt-unième
rôle

1. Nomination

Le syndic d'intergérance est nommé par le conseil d'intergérance qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout membre du conseil d'intergérance. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

En cas de parité de voix pour la désignation du syndic d'intergérance qui assistera le conseil d'intergérance, le ou les syndics des pavillons devront saisir le juge de paix compétent afin de désigner le syndic d'intergérance.

Le conseil d'intergérance pourra choisir le syndic d'intergérance parmi les syndics des six pavillons ou en dehors d'eux.

Si le syndic est une société, le conseil d'intergérance entérinera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic d'intergérance.

Le conseil d'intergérance déterminera le montant des frais et honoraires du syndic d'intergérance.

Si le syndic d'intergérance est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Le conseil d'intergérance fixera les émoluments du secrétaire.

2. Révocation :

Le conseil d'intergérance peut en tout temps révoquer le syndic d'intergérance.

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

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

Le conseil d'intergérance peut également, chaque fois qu'il l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic d'intergérance provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal du conseil d'intergérance précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic d'intergérance provisoire et la charge

du coût de l'assurance professionnelle du syndic d'intergérance provisoire.

Si le syndic d'intergérance est absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil d'intergérance désigné à la majorité absolue des voix, jusqu'au moment où un nouveau syndic d'intergérance sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic d'intergérance provisoire.

3. Responsabilité :

Le syndic d'intergérance est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable du conseil d'intergérance. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Les notions de "**durée**" et "**fins déterminées**" doivent s'entendre de la possibilité pour le conseil d'intergérance de confier la gestion d'une partie du complexe à une personne tierce au syndic d'intergérance, pendant une période qui ne pourra, en aucun cas, excéder une période de cinq ans. Le syndic d'intergérance provisoire est directement responsable devant le conseil d'intergérance.

4. Pouvoirs :

Le syndic d'intergérance disposera des pouvoirs fixés par l'article 577-8 du Code civil dans les limites des pouvoirs reconnus au conseil d'intergérance.

§ 3. Pouvoirs du conseil d'intergérance:

1) SERVITUDE DE JOUISSANCE

Le conseil d'intergérance prend à la majorité des trois/quarts en concertation avec le syndic d'intergérance, les décisions relatives aux charges grevant la servitude de jouissance dont question ci-avant au titre II, chapitre IV, point 12:

- 1.- L'entretien et la réparation de la chaufferie, du chauffage central, du groupe hydrophore, des conduites de distribution et de la pipe de cheminée ainsi que l'approvisionnement en combustible ;
- 2.- L'entretien et l'aménagement de tous les espaces verts à l'exception des jardins à usage privatif ;
- 3.- L'entretien et la réparation des emplacements de parking et des aires de manœuvre et de circulation ;

vingt-deuxième
rôle

4.- L'entretien, la réparation, les taxes et impôts du pavillon actuellement à usage de crèche.

Le conseil d'intergérance pourra à la majorité absolue établir un règlement d'ordre intérieur afin d'assurer un parfait exercice de la servitude de jouissance.

Il pourra également prendre toutes décisions concernant l'harmonie extérieure et architecturale de l'ensemble des six Pavillons.

Le conseil d'intergérance veille à la bonne exécution des décisions prises relatives aux charges communes particulières dont question à l'article 21 B.1 .

2) Fonctionnement:

Il se charge de faire établir des devis pour l'exécution des charges communes particulières visé à l'article 21 B.1.

Il contrôle les comptes relatifs aux charges communes particulières visé à l'article 21 B.1 établies par le syndic d'intergérance.

Le conseil d'intergérance dispose d'un fonds de roulement alimenté à concurrence d'un sixième par chacun des immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI » afin de faire face aux charges communes particulières visé à l'article 21 B.1.

§ 4. Date du conseil d'intergérance

Le conseil d'intergérance se tient chaque fois que l'intérêt commun le requiert à la demande d'un président de conseil de gérance ou du syndic d'intergérance et au moins une fois par an.

§ 5. Convocation et ordre du jour

Les convocations au conseil d'intergérance doivent être envoyés aux membres du conseil d'intergérance quinze jours francs au moins avant la date de la réunion du conseil d'intergérance. Les convocations seront adressées soit par un président du conseil d'intergérance soit par le syndic d'intergérance.

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

Un point non mentionné dans la convocation mais présentant un caractère urgent peut cependant être pris en considération si les six pavillons sont valablement représentés.

§ 6. Délibération

1. QUORUM

Le conseil d'intergérance délibérera s'il y a **au moins un membre présent par pavillon**. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième convocation sera adressée à l'ensemble des membres du conseil d'intergérance et la seconde réunion aura lieu après un délai de quinze jours au moins. Dans ce cas, le conseil d'intergérance pourra délibérer quel que soient le nombre de membres présents ou représentés.

2. MAJORITE

Chaque pavillon ne dispose que d'une seule voix.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des pavillons présents ou représentés sauf le cas où une majorité spéciale est requise par les présents statuts ou le règlement d'ordre intérieur du conseil d'intergérance.

CHAPITRE V.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 21.- Charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales.

2° charges communes particulières.

A. Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien, de réparation et de consommation des choses communes utilisées par tous les copropriétaires : telles sont les dépenses d'eau, gaz et d'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du concierge ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobiliers communs, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et caetera.

b) les frais d'administration, le salaire du syndic;

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

d) l'entretien du parc, du chauffage, des emplacements de parking, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

e) les indemnités dues par la copropriété;

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

g) l'entretien de la galerie des garages.

h) Terrasses :

Les frais d'entretien et de réparation de tous les éléments de la terrasse à l'exception du revêtement, de l'étanchéité et de la chape dont les frais seront à charge de chaque copropriétaire, seront supportés par les copropriétaires en fonction de leurs quotités dans les parties communes.

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

B.1. Sont considérées comme **charges communes particulières au six immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI"** et réparties entre chaque bloc à concurrence d'un sixième chacun. L'ensemble des charges résultant de l'exercice de la servitude de jouissance dont question au titre II, chapitre IV, point 12, sont décidées par le conseil d'intergérance.

B.2. Sont considérées comme **charges communes particulières aux trois immeubles dénommés "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II et III (ou "PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON IV, V et VI")** réparties entre chaque bloc à **concurrence d'un tiers chacun :**

1.- L'entretien et la réparation de la rampe d'accès de la galerie des garages, de l'aire de manœuvre, de la porte de la galerie des garages, et les travaux de peinture dans la galerie des garages ;

2.- L'entretien et la réparation des façades latérales.

Les trois conseils de gérance des Pavillons concernés devront établir un rapport à ce sujet qui devra être présentés à chaque assemblée générale de chaque Pavillon. Chacune de celle-ci statuera à la majorité des trois/quart des propriétaires présents ou représentés.

L'exécution de ces travaux ne pourra être effectués si lesdites majorités ne sont pas acquises au sein d'une ou plusieurs assemblée générale sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de s'en référer au Juge de paix et à

la possibilité pour une association des copropriétaires d'en supporter seul le coût des travaux.

Article 22.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau, **de chauffage** et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 23.- Impôts

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

Article 24.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les **quotes-parts de copropriété** afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 25.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 26.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation **sous réserve de ce qui est prévu au titre II.**

Article 27.- Modification de la répartition des charges

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

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

vingt-quatrième
rôle

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

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

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

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

Cette modification ne pourra porter atteinte aux décomptes régulièrement approuvés par l'assemblée générale antérieurement à l'introduction de la demande.

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 28.- Cession d'un lot

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

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

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la

transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, nonobstant

toutes conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

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

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable

qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

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

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

Les frais découlant des travaux urgents décidés par le syndic conformément à l'article 31 des statuts après la transmission d'un lot privatif seront supportés par l'acquéreur, nonobstant toutes conventions contraires entre les parties.

CHAPITRE VI.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 29.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement notamment à l'article 21.

Article 30.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 31.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs avec consultation du conseil de gérance pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

Article 32.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

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

Article 33.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

Les frais seront dans ce cas supportés de la manière suivante :

- pour les travaux effectués aux parties privées, par le propriétaire de cette partie;
- pour les travaux effectués aux parties communes, par la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé que moyennant un préavis de dix jours francs.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé. Les déblais doivent être évacués par le propriétaire responsable des travaux.

CHAPITRE VII.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 34.- De la responsabilité en général.

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

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

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

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

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

vingt-septième
rôle

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

Article 35.- Types d'assurance

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble 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 et du conseil de gérance

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

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

Article 36.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 37.- Assurances complémentaires

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

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

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

Article 38.- Primes et surprimes

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

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

Article 39.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic et du conseil de gérance, 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 en Belgique. 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 40.- Franchises

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

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

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

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 41.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

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

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

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

Article 42.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance, ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

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

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

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

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

Cette demande devra être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée ou par tout autre moyen de transmission présentant un support écrit dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée ou de tout autre moyen de transmission présentant un support écrit sera envoyée au syndic pour information.

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

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

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

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

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

trentième
rôle

cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix de cession sera payé au comptant.

Article 43.- Renvoi au Code civil

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

TITRE IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Portée - Modifications

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

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

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

Article 2.- COMPTABILITE

Section 1. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de trois mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de

manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

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

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

Section 2. Paiement des charges communes

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

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

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

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

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut

trente-unième
rôle

en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de vingt-deux euros par millième et par trimestre.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de février deux mil huit, soit cent et neuf virgule soixante-deux points (base deux mil quatre).

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

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

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

Section 3. Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Section 4. Comptes annuels du syndic

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

Le syndic doit établir les comptes généraux dans les quatre mois de la clôture de l'exercice comptable.

Le syndic doit communiquer les comptes annuels auxquels sont jointes les pièces justificatives au conseil de gérance qui disposera de quinze jours francs pour faire valoir ses observations et ce avant de communiquer les comptes annuels à l'ensemble des copropriétaires.

Les comptes annuels seront communiqués aux copropriétaires au plus tard le jour de l'envoi de la convocation à l'assemblée générale qui doit examiner et les approuver.

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section 5. Conseil d'intergérance

Le président du conseil (ou son remplaçant) est spécialement mandaté pour représenter les copropriétaires au conseil d'intergérance et les engager pour les décisions

qui y sont prises si celle-ci ne dépassent pas un budget annuel de cinq mille euros. Pour des sommes plus importantes ou en cas de dépassement du budget, le président du conseil de gérance (ou son remplaçant) est dans l'obligation de demander l'accord de l'assemblée générale.

Article 3.- ASPECTS EXTERIEURS

Section 1.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins **du concierge ou à défaut par un service de nettoyage extérieur.**

Le concierge est chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcaetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les paliers des étages, la cage d'escaliers, l'aire de manoeuvre en sous-sol, les couloirs des caves, le local à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Section 2.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, Sauf les travaux de peinture aux châssis, au mur crépi des terrasses, au garde-corps, aux portes palières des appartements qui sont des charges privatives.

Les propriétaires auront le choix d'exécuter eux-mêmes les travaux privés, de les faire exécuter par leur entrepreneur ou de les faire exécuter par l'entrepreneur retenu par le syndic pour les travaux aux choses communes. Ils devront respecter les modalités établies pour respecter l'unité de style.

En cas de non exécution par le propriétaire des travaux privés dans les délais, le syndic fera exécuter les travaux par l'entrepreneur retenu pour les choses communes

et imposera une pénalité de vingt euros par semaine de retard.

Si les occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres ou des tentures, ces derniers seront d'un modèle et d'une teinte laissé à leur choix sauf décision contraire du conseil de gérance.

2) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, ni linge, ni antenne paraboliques et autres objets quelconques **à l'exception de meubles de jardin et de bac à fleurs pour autant que ceux-ci soient suspendus à l'intérieur de la terrasse.**

Article 4.- ORDRE INTERIEUR

Section 1.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes **et privatives**, est souscrit par le syndic.

2) Chaque copropriétaire doit veiller à l'entretien et au remplacement de ses compteurs de passage.

Section 2.- Aspect - Tranquillité

1° Accès :

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, l'étage technique, la toiture, les accès et aires de manoeuvre aux sous-sols de garage ou de parkings, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit sauf autorisation de l'assemblée générale.

Les occupants de l'immeuble s'assureront en tout temps de la bonne fermeture des portes d'entrée de l'immeuble.

L'accès de l'immeuble est réservé aux occupants de l'immeuble, à leurs visiteurs, à leur personnel ainsi qu'à leur(s) fournisseur(s).

2° Travaux aux parties privatives :

Sans préjudice de l'article 11 des statuts, dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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

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

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

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

Toutes les arrivées de gaz devront être condamnées pour le premier janvier deux mille six au plus tard. A défaut pour les copropriétaires d'avoir condamné dans les règles de l'art, leurs arrivées de gaz pour le premier janvier deux mille six au plus tard, le syndic réalisera les travaux nécessaires aux frais des copropriétaires concernés.

3° Animaux :

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

Les animaux devront être tenus obligatoirement en laisse dans les parties communes situées à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble.

Toute souillure devra immédiatement être nettoyée par le gardien de l'animal. Il est en outre interdit de placer des niches ou encore des perchoirs pour pigeons sur les terrasses.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de quinze euros, à

titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

4° Déménagements-Emménagements :

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, pondéreux et volumineux, doivent se faire par les façades au moyen d'un élévateur. Il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour ces opérations.

Toute dégradation commise en ces occasions aux choses communes sera portée en compte du copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Une indemnité forfaitaire de vingt-cinq euros minimum sera portée sur le décompte de l'occupant pour tout déménagement et emménagement. Cette somme sera versée au fonds de réserve de l'association des copropriétaires.

Les déménagements et emménagements sont interdits entre vingt heures et sept heures du matin, ainsi que le dimanche.

5° Emplacements de garage situés au sous-sol et les emplacements de parking situés à l'extérieur-voies de circulation, rampes d'accès et aires de manoeuvres:

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

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé. Les remorques et caravanes sont interdites.

Les propriétaires ou occupants disposant d'un garage éviteront de monopoliser les emplacements de parking pour leur usage personnel.

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

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

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

Les occupants des garages peuvent laver leur voiture dans la galerie des garages mais strictement devant leur garage, pour autant que cette tolérance ne soit pas une cause de nuisance pour les occupants des autres garages. Après avoir lavé leur voiture, les occupants devront veiller au nettoyage du sol ou de la partie de la galerie des garages souillée par eux.

Il est interdit de stationner dans la galerie des garages. Toutefois, par simple tolérance, les occupants de l'immeuble peuvent arrêter leur véhicule devant la porte d'entrée de la galerie des caves pour le temps de déchargement de leur véhicule.

Le passage de camions ou de camionnettes y est interdit sauf, à titre exceptionnel, pour effectuer des travaux immobiliers ou pour le chargement et le déchargement de marchandises ou matériaux. Si lors de leur passage, des dégâts sont occasionnés aux aires de manoeuvre, aux rampes d'accès ou aux emplacements de parking, les frais de réparation incomberont exclusivement au propriétaire du lot ou de l'association des copropriétaires qui en a profité directement ou indirectement. Le propriétaire du lot privatif assumera seul la responsabilité d'effectuer les travaux de réparation si les dommages sont le fait d'un occupant à tout titre de son lot.

6° Dépôt - Vides poubelles :

L'usage des vides-poubelles est interdit conformément à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du quatorze juin deux mil un.

Le syndic veillera le cas échéant à l'application d'un système de tri des déchets, sauf décision contraire prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sans préjudice aux règlements en vigueur.

Sous aucun prétexte, il ne peut être déposé d'objets dans les couloirs, sur les paliers ou dans les ascenseurs.

7° Local à vélos :

Par souci de sécurité, la porte d'accès du "local à vélos" doit en tout temps être fermée. Les clefs seront remises, uniquement aux propriétaires qui justifient devoir y entreposer un vélo ou une voiture d'enfant **et moyennant le paiement de la clé.**

En cas d'encombrement, la priorité est accordée aux voitures d'enfants.

L'entreposage de motos et de vélos-moteur est formellement interdit.

8° Jardin plus communément connu sous la dénomination de Parc :

Le parc est à l'usage exclusif des copropriétaires, occupants et leurs invités. Il est destiné au repos ainsi qu'aux jeux des enfants de moins de sept ans. Les jeux des enfants doivent avoir lieu sous la surveillance permanente de leurs parents et sous la responsabilité de ceux-ci quant aux dégâts occasionnés par leurs jeux. Le parc n'est pas un terrain de football ni de pique-nique.

Le parc est à usage commun des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I, II, III, IV, V et VI ». L'accès au parc est interdit aux voitures. Il est interdit de piétiner les parterres et plates-bandes.

Le jet, le dépôt ou l'abandon dans le parc d'objets, matières ou détritiques susceptibles de souiller, dégrader, abîmer ou d'en compromettre le caractère est interdit.

Les animaux doivent être tenus en laisse et ne peuvent faire leurs besoins dans le parc. Les copropriétaires ou occupants sont tenus de ramasser les éventuelles déjections de leurs animaux.

La pratique de tout sport est interdite dans le parc. Les allées carrossables sont interdites aux planches à roulettes et à tous engins susceptibles de provoquer des accidents aux personnes et aux biens.

9° Divers :

Il est interdit de circuler avec des patins, rollers, skates board ou un véhicule autres qu'une voiturette d'handicapés à l'intérieur de l'immeuble. Les caddies des grands magasins sont interdits **tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble.**

Il est interdit de réaliser des graffitis tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles.

10° Usage du séchoir

Les copropriétaires désireux d'utiliser le séchoir doivent demander une clé à la concierge. La porte d'accès à ce local doit toujours être fermée. Aucun objet autre que du linge ne peut y être déposé, ainsi qu'à l'étage technique.

11° Ramonage des feux ouverts

Le syndic en accord avec le conseil de gérance prendra les dispositions pour faire ramoner les cheminées à feu ouvert annuellement aux frais du propriétaire ou de l'occupant concerné.

12° Chauffage central urbain

Un **système de transmission** est installé dans le local abritant le chauffage central et le groupe hydrophore et sert uniquement à joindre la société chargée de l'entretien et de la réparation du chauffage central et du groupe hydrophore et de leurs accessoires. Les frais d'entretien en ce compris le coût des communications et de la redevance et les frais de réparation de ce **système de transmission** sont à charge des six immeubles dénommés « PARC ARISTIDE BRIAND PAVILLON I à VI » à concurrence d'un sixième chacun.

Section 3.- Conciergerie

Il est pourvu par le syndic à la désignation d'un concierge, placé sous ses ordres. Le concierge agit en toutes choses pour les affaires ou service intérieur de l'immeuble: propreté des parties communes, évacuation des ordures ménagères et menues réparations d'entretien aux parties communes.

Il pourvoit à la sécurité et au bon ordre à l'intérieur de l'immeuble. A ce titre, il est tenu de signaler au syndic, l'ensemble des infractions aux statuts de l'immeuble ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur.

Le concierge a à sa disposition un téléphone à charge d'en supporter ses communications personnelles.

Toute communication devra être inscrite sur un carnet en justifiant du motif de l'appel. Le syndic pourra en demander à tout moment la production et requérir des explications complémentaires du concierge.

Article 5.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Section 1.- Mode d'occupation

a) Généralité.

1° Principe :

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

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

2° Conséquences :

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, spécialement entre vingt-deux heures et six heures; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Ainsi, il ne pourra en principe plus être pris de bains, dès vingt-deux heures sauf circonstances exceptionnelles.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs notamment dans les emplacements de parking, les aires de manoeuvre tant à l'extérieur que dans le sous-sol des garages et hall d'entrée,... à l'exception du parc où les jeux et ébats des enfants de moins de sept ans sont autorisés.

L'usage du lave-linge et sèche-linge est interdit entre vingt-deux heures et six heures.

3° Affectation des locaux :

Les appartements sont destinés, exclusivement à l'usage de logement sauf l'exercice de profession libérale

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

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

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

Le propriétaire exerçant une profession libérale pourra librement modifier la partie privative de son lot à condition toutefois de recueillir les autorisations nécessaires et que cette modification n'engendre pas un inconvénient plus lourd pour les autres occupants du complexe. A défaut, le copropriétaire ou occupant concerné devra supporter les charges de copropriété supplémentaires résultant de son activité professionnelle.

b) Transmission des obligations.

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

En cas d'infraction grave et de carence du copropriétaire, dûment constatée par le conseil de gérance, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Location.

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19-1, paragraphe 10.

3.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale

susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

4.- 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.

5.- 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 en Belgique. 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."

Section 2.- Publicité

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

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

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

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

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de

son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Section 3.- Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Section 4.- Caves et emplacements de garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Section 5.- Divers

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

Article 6.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Section 1.- Chauffage

Chaque appartement privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais de consommation seront répartis entre les copropriétaires comme suit:

- 1) Vingt pour cent au prorata des millièmes possédés par chaque copropriétaire dans la copropriété ;
- 2) Quatre-vingt pour cent au prorata des unités calorimétriques relevées sur les compteurs des radiateurs.

Section 2.- Eau

a. Chaque appartement privatif est pourvu de compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation, **d'entretien et de remplacement** y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

b. Les frais de consommation d'eau pour les usages communs de même que la location du compteur général seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Section 3.- Electricité

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

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

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

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

Si un lot privatif n'est pas pourvu d'un compteur ou d'un décompteur, le conseil de gérance ou, à son défaut, l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés fixera le montant de l'indemnité forfaitaire à payer par le copropriétaire. Cette indemnité ne sera pas due si l'électricité est utilisée pour le seul éclairage du local privatif ou si l'assemblée générale impose l'installation d'un compteur particulier ou d'un décompteur.

Chaque copropriétaire est tenu de fournir pour le premier janvier deux mille six une attestation établie par un organisme agréé attestant que l'installation électrique dans son lot privatif est conforme aux règlements en vigueur en matière de sécurité.

Article 7.- ASCENSEURS : Répartition des frais

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la

trente-huitième
rôle

répartition en millièmes fixée à l'article 21 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

En cas d'exercice d'une profession libérale, l'assemblée générale des copropriétaires déterminera le forfait qui sera imposée en plus à l'occupant concerné.

Article 8. DIFFERENDS - DOCUMENTS - CODE CIVIL

Section 1.- Règlement des différends

a) Litige concernant les parties communes :

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

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

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

b) Litige sur l'interprétation du règlement :

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

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

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

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

Section 2.- Conservation et diffusion des documents

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

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

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

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

TABLE DES MATIERES

TITRE I. Exposé préalable

TITRE II. ACTE DE BASE

CHAPITRE IV: Servitudes et conditions spéciales

1. Servitude destination de père de famille
2. Chauffage central urbain
3. Toiture
4. Caves
5. Jardinets privés
6. Parc
7. Servitude de passage
8. Pavillon
9. Emplacements de parking.
10. Garages et caves
11. Cabines d'électricité haute tension et cabines à gaz
12. Servitude de jouissance

TITRE III. Règlement de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

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

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6.- Parties communes

Article 7.- Situation juridique des parties communes de
l'immeuble

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties
privatives

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

Article 14.- Dissolution - Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des
copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

Article 19-1 Assemblée générale des copropriétaires

Article 19-2 Syndic

Article 19-3 Conseil de gérance

CHAPITRE IV.- CONSEIL D'INTERGERANCE

Article 20 : conseil d'intergérance

CHAPITRE V.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 21.- Charges communes

Article 22.- Consommations individuelles

Article 23.- Impôts

article 24.- Responsabilité civile

Article 25.- Augmentation des charges du fait d'un
copropriétaire

Article 26.- Recettes au profit des parties communes

Article 27.- Modification de la répartition des charges.

Article 28.- Cession d'un lot

CHAPITRE VI.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 29.- Généralités

Article 30.- Genre de réparations et travaux
Article 31.- Réparations urgentes
Article 32.- Réparations ou travaux non urgents
Article 33.- Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES

A L'IMMEUBLE

Article 34.- De la responsabilité en général
Article 35.- Types d'assurances
Article 36.- Biens et capitaux à assurer
Article 37.- Assurances complémentaires
Article 38.- Primes et surprimes
Article 39.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 40.- Franchises
Article 41.- Sinistres - Procédures et indemnités
Article 42.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision
Article 43.- Renvoi au Code civil

TITRE IV. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Portée - Modifications

Article 2.- COMPTABILITE

Section 1 Provision pour charges communes
Section 2. Paiement des charges communes
Section 3. Recouvrement des charges communes
Section 4. Comptes annuels du syndic
Section 5. Conseil d'intergérance

Article 3. ASPECTS EXTERIEURS

Section 1.- Nettoyage
Section 2.- Entretien et aspect

Article 4.- ORDRE INTERIEUR.

Section 1. Service des eaux
Section 2. Aspect-Tranquillité
Section 3.- Conciergerie

Article 5.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Section 1. Modes d'occupation
Section 2. Publicité
Section 3. Interdictions
Section 4. Caves et emplacements de garages
Section 5. Divers

Article 6.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Section 1.- Chauffage
Section 2.- Eau

quarantième
et dernier rôle

Section 3.- Électricité

Article 7.- ASCENSEURS : Répartition des frais

Article 8. DIFFERENDS - DOCUMENTS - CODE CIVIL

Section 1.- Règlement des différends

Section 2.- Conservation et diffusion des documents

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant dans le bien susdécris.

ARBITRAGE

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

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise du crédit au vu des pièces requises par la loi.

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.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le premier janvier deux mil deux et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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 parties ont signé avec nous, notaire. (Suivent les signatures)

Enregistré quarante rôle(s) sans renvoi(s) au bureau de l'enregistrement de Saint-Josse-ten-Noode, le 25-03-2008, volume 742, folio 67, case 6.

Reçu : 25,00 euros. Le Receveur ai (signé) J. DANCKAERT