

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « Résidence TER HEYDE »
ayant son siège à
1000 Bruxelles, rue Harenheyde, 15**

**STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'an deux mil quinze.

Le vingt-deux avril.

A Anderlecht, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Paul POOT**, notaire, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « SCS SRL Paul Poot notaire, ayant son siège à Anderlecht, numéro d'entreprise 0478.896.621- RPM Bruxelles

ONT COMPARU :

1. La société anonyme « **MATEXI BRUSSELS** » en néerlandais « **MATEXI BRUSSEL** » en français « **MATEXI BRUXELLES** », dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles (Watermael-Boitsfort), boulevard du Souverain, 36, boîte 1, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro 0501.934.121 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, sous le numéro BE0501.934.121.

Constituée suivant acte reçu par le notaire associé Vincent Vroninckx, à Ixelles, le onze décembre deux mil douze, publié aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 2012-12-21/0205317, et dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par le notaire Vroninckx précité, en date du vingt-sept décembre deux mil douze, publié aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 2013-03-06/0038077.

Ici représentée en vertu de la procuration reçue par le notaire Hélène Dussolier, à Meulbeke, en date du vingt-neuf janvier deux mil quatorze, dont une expédition est resté annexée à un acte de vente reçu par le notaire Paul Poot soussigné le 14 février 2014, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous les références 50-T-14/03/2014-02933, par la société privée à responsabilité limitée «**2 B REAL**», dont le siège social est établi

à 1040 Bruxelles (Etterbeek), Boulevard Louis Schmidt 53 bte 5, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles, sous le numéro 0544.737.746 et à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, sous le numéro BE0544.737.746, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Laurent Vigneron, à Wavre, en date du 24 janvier 2014, publiée aux annexes du Moniteur Belge, le 28 janvier 2014 sous la référence 14300935, dont les statuts n'ont pas été modifiés jusqu'à ce jour, laquelle est représentée par son gérant, Madame BAUGNIET Béatrice Marie-Josée Ghislaine, numéro national 76.08.12-300.22, née à Tienen, le douze août mil neuf cent septante-six, demeurant à 1040 Bruxelles (Etterbeek), Louis Schmidt, 53, boîte 5.

« propriétaire du terrain »

2. La société anonyme « **MATEXI PROJECTS** », ayant son siège social à 8790 Waregem, Franklin Rooseveltlaan, 180, inscrite au registre des personnes morales de Kortrijk, sous le numéro 0821.445.389.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Antoon Dusselier, à Meulebeke, le onze décembre deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-quatre décembre deux mil neuf sous le numéro 09182037.

Ici représentée, en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Hélène Dusselier, à Meulebeke, en date du 29 janvier 2014, dont une expédition est resté annexée à un acte de vente reçu par le notaire Paul Poot soussigné le 14 février 2014, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous les références 50-T-14/03/2014-02933, par la société privée à responsabilité limitée « **2 B REAL** », prénommée, représentée par son gérant, Madame BAUGNIET Béatrice Marie-Josée Ghislaine, numéro national 76.08.12-300.22, née à Tienen, le douze août mil neuf cent septante-six, demeurant à 1040 Bruxelles (Etterbeek), Boulevard Louis Schmidt 53 bte 5.

« propriétaire des constructions »

Les sociétés « Matexi Brussels » et « Matexi Projects » prénommées sont également ci-après dénommées « le promoteur » et/ou « le comparant ».

MENTION LEGALE

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la rédaction des statuts de l'immeuble, objets des présentes, la société anonyme Matexi Brussels prénommée nous déclare qu'elle est propriétaire d'un terrain situé à Bruxelles (Haren), Harenheyde, 15, plus amplement décrit ci-après, ~~partie~~, pour se l'être vu apporté, sous plus grande contenance, par la société anonyme « Maatschappij tot Exploitatie van Immobiliën » en abrégé « Matexi », à Waregem, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-sept décembre deux mil douze dont le procès-

verbal a été dressé par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous les références 50-T-20/02/2013-02442, ~~le surplus~~, pour l'avoir acquis de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Guys Soinne, à Bruxelles et Poot précité, en date du 16 avril 2015, en cours de transcription, sur lequel la société anonyme Matexi Projects prénommée se propose d'ériger un complexe immobilier.

1. Renonciation au droit d'accession

Il est expressément convenu entre la société Matexi et la société Matexi Projects que :

- la société anonyme Matexi cède à la société anonyme Matexi Projects le projet de construction relatif au bien ci-après décrit, ce, en application de l'article 11 du code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- cette cession implique renonciation au droit d'accession au profit de la société anonyme Matexi Projects, qui est seule propriétaire du projet de constructions.

Conformément à l'arrêt de la Cour d'Appel de Gent du vingt-sept septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, les parties nous ont requis de confirmer et d'acter aux présentes leur accord quand à la renonciation au droit d'accession.

Ceci exposé, la société anonyme Matexi Brussels prénommée, déclare et confirme avoir cédé les constructions éventuelles qui ont été érigés par elle sur le terrain ci-après décrit et renonce expressément au droit d'accession conformément aux articles 546, 551, 552 et 553 du code civil, ce, au profit de la société anonyme Matexi Projects qui poursuivra le projet et la construction.

La société anonyme Matexi Projects déclare avoir accepté ladite cession, la renonciation au droit d'accession et le bénéfice des permis d'urbanisme en cours.

En conséquence toutes les constructions érigées ou à ériger sur le terrain ci-après décrit appartiennent en pleine propriété à la société anonyme Matexi Projects. Les contestations de toutes natures qui pourraient survenir concernant ces constructions avec des voisins, des locataires, les autorités communales ou services d'urbanisme seront réglés et gérés aux frais, risques et périls de la société Matexi Projects, sans intervention ni recours contre la société anonyme Matexi. Les taxes et contributions généralement quelconques qui concernent les travaux et constructions seront supportés par la société anonyme Matexi Projects à l'entière décharge de la société anonyme Matexi.

2. Déclarations quant à la mise sous régime de copropriété forcée

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

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

L'immeuble comprend vingt-neuf (29) lots privés, à l'exclusion des caves et parkings.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privées et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privée sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privées et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

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

- 1) le plan de mesurage établi le 2/08/2011 par la BVBA Intop Experts à Ternat reprenant sous lot 1 et lot 2, tous deux actuellement propriété de Matexi Brussels ;
 - 2) les plans de l'immeuble établis par l'atelier d'architecture Alta, siège à 1050 Bruxelles, rue Gustave Biot, 22, en date du 13 mars et 10 septembre 2013, annexés au permis d'urbanisme H70/2012, repris dans un tableau de quotités avec plans d'implantations établis sur base d'un rapport dressé par Monsieur Dieter Hoefs, géomètre-expert, agissant pour compte de la société Studiebureau MESO, établi 1850 Meise, Brusselsesteenweg, 36/1, en date du 17 décembre 2014. Les comparants certifient que ces plans ont été enregistré dans la base de données de délimitation aux Services du Plan de la Direction Régionale de Mesures et Evaluations :
 - 1) le plan de mesurage sous les références 21821-10163 ;
 - 2) le tableau des quotités avec plan d'implantation et division de l'immeuble à appartements sous les références 21821-10161 ; et qu'ils n'ont pas été modifiés depuis lors.
- En conséquence ces plans sont dispensés de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 26, 3^e alinéa 2 du code des droits d'enregistrement et les comparants prient le conservateur de bien vouloir les transcrire sans présentation, conformément à l'article 1 alinéa 4 de la loi hypothécaire

3. Servitudes

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

4. Dispositions transitoires

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

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic est : la société anonyme Matexi Projects, prénommée ; elle est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

Prescriptions urbanistiques

Aux termes de sa lettre du 24 février 2015, la ville de Bruxelles nous a communiqué les renseignements suivants :

« **POUR LE TERRITOIRE OÙ SE SITUE LE BIEN:**

En ce qui concerne la destination:

- *Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :*
- *en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles) (...)*
- *Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.*
- *Il n'existe pas de permis de lotir.*

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption

- *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.*

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- *A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.*

Autres renseignements:

Commenté [BBG1]: Contradictoire p 72

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement.
- Le bien n'est pas situé dans un site classé. (...)
- **Il existe un plan d'alignement qui grève le bien (rue du Hall des Sports) – décision du Conseil communal du 20/09/1993.**
- Le bien ne fait pas l'objet d'un Arrêté d'insalubrité – interdiction d'habitation ou d'occupation.
- L'immeuble ne fait pas l'objet d'un Arrêté relatif à l'acquisition, par les communes, d'immeubles abandonnés.
- Le bien n'est pas soumis à redevance pour occupation du domaine public.
- Le bien n'est pas situé dans : un périmètre de contrat de quartier ni d'un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.
- **Renseignements supplémentaires : la loi du 25/07/1891 concernant les biens situés le long du chemin de fer est d'application.**
- En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis (liste non-exhaustive) :
 - Le règlement Régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII
 - Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles
 - Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993
 - Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994
 - Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998
 - Le règlement communal d'urbanisme sur le fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000
 - Le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963
 - Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunications (...)
 - Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (...)
- En ce qui concerne les ou l'affectation(s) :
 - Les permis d'environnement suivants ont été délivrés : Nihil
 - Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés :
 - Réf: 22H/92 Délivré le 05/11/1993, objet : construction d'un Hall de Sports
 - Réf: 10H/95 Délivré le 05/11/1993, objet : construction d'un Hall de Sports. Ces permis autorisent : salle de sports, 1 cafeteria, des locaux techniques, sanitaires, vestiaires avec douches. (...)

PERMIS D'URBANISME

Un permis d'urbanisme relatif au bien sis Rue Harenheyde 15, parcelle cadastrale 21ième division, section B, numéro 306FB, 306G et tendant à démolir un immeuble de logement, abattre 3 arbres à hautes tiges, construire un immeuble de 29 logements et de 21 parkings, délivré le **10 décembre 2014**, référence : H70/2012-04/AFD/482833, dont un exemplaire demeurera, ci-annexé pour être enregistré et transcrit.

Ledit permis d'urbanisme mentionne littéralement :

« Références H70/2012-04/AFD/482833.

Vu la demande (...) relative à un bien sis Rue Harenheyde 15, parcelle cadastrale 21ième division, section B, 306F B, 306G et tendant à démolir un immeuble de logement, abattre 3 arbres à hautes tiges, construire un immeuble de 29 logements et de 21 parkings;

(...) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé; (...)

Article 1er. Le permis est délivré à la S.A. Matexi Projects, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants (...)

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;

2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- se conformer aux plans indice B pièces 26 ;

- réaliser une étude historique et un reportage photographique complet et détaillé de la ferme à démolir et de le transmettre au département Urbanisme, cellule Plan, avant démolition de la ferme;

- considérant la situation de la parcelle concernée à proximité immédiate du noyau médiéval de Haren (...) et considérant l'ampleur des travaux projetés, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (...).

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions ou réglementaires. (...)

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE (...)

Avis favorable à condition de :

respecter les normes minimales du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I art. 16 en ce qui concerne la capacité de la citerne d'eau de pluie ;

réaliser une étude historique et un reportage photographique complet et détaillé de la ferme à démolir et de le transmettre au département Urbanisme, cellule Plan, avant démolition de la ferme;

aménager toutes les toitures plates en toitures vertes extensives à l'exception des terrasses prévues aux plans ;

aménager la zone de recul en jardin d'ornement ;

regrouper les appartements A2.1 et A2.3 en une unité, prévoir, pour la partie en enduit au 2ème étage, un recul de minimum 1m par rapport à l'alignement afin d'améliorer le raccord avec le bâtiment voisin sis rue Harenheyde, 13 et créer un retrait latéral afin de ne pas rehausser le mur pignon du bâtiment principal de ladite construction ;

prévoir une porte de garage en bois ;

fournir un avis SIAMU favorable et des plans cachetés du projet adapté ;

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le Titre I, articles 3, 5 et 6 ainsi qu'au Règlement sur les Bâtisses, article 74 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins après fourniture de l'engagement saillié signé ainsi que des plans adaptés cachetés par le SIAMU accompagnés de leur avis avant la délivrance du permis d'urbanisme. (...)

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis.

1° au cas où les travaux pourraient compromettre la stabilité du trottoir ou les équipements existants sur et en dessous de la voie publique, consulter au préalable, d'une part, le Département Travaux de Voirie - cellule Etudes et Permis - rue du Pont Neuf, 12 à 1000 Bruxelles (dans le cadre d'éventuelles occupations particulières), et, d'autre part, les concessionnaires et/ou impétrants ; la liste de tous les impétrants actuels est disponible sur <http://www.coordi.irisnetbe> ; elle peut également être réclamée par écrit auprès du Département Travaux de Voirie - cellule Etudes et Permis à l'adresse susmentionnée (tél. 02/279.60.32 - fax 02/279.60.62); tous les frais résultant des éventuelles interventions sur les équipements existants, jugées nécessaires par le propriétaire de ceux-ci en raison des travaux, sont à charge du (des) titulaire(s) du présent permis ;

2° placer les roulottes de chantier éventuelles en conformité avec les prescriptions du Code de la Route;

30 avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Plan et Autorisations, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 02/279.29.50, en vue d'obtenir sur place le tracé

de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel.

ALIGNEMENT :

rue Harenheyde:

L'alignement est décrété par l'A.R. 18/04/1905 et la voirie a une largeur de 10 m.

Il y a lieu de céder gratuitement la partie de la parcelle en avant de l'alignement (cf. engagement signé le 03/11/2014 et enregistré le 05/11/2014).

rue du Hall des Sports :

L'alignement est décrété par le Conseil Communal du 20/12/2010 et la voirie a une largeur de 10 m.

Sur la partie non construite l'alignement devra être matérialisé par un matériau dur différent de celui du trottoir. .

La partie entre la limite cadastrale de la parcelle 308c et l'alignement est une propriété de la Ville de Bruxelles, il y a lieu de racheter 79,92 m² dans la parcelle 377s au prix déterminé par le Receveur de l'Enregistrement augmenté de 33% (cf. échange de courrier avec la Régie foncière).

SAILLIES :

Il y a lieu de payer une redevance annuelle, recognitive, Indexée due pour l'occupation du domaine public par certains éléments de façade débordant de l'alignement des constructions, redevance dont le montant sera fixé après exécution et vérification des travaux (d'après les plans : 99,18 EUR voir conditions générales en annexe);

NIVEAUX:

Les niveaux à l'alignement sont obtenus en tenant compte d'une pente transversale du trottoir de + 2.5 cm/m à partir de la face supérieure de la bordure, (règlement sur les trottoirs art. 19)

La hauteur minimale de la bordure à prendre en considération est de 10 cm, la hauteur maximale : 17 cm. (règlement sur les trottoirs art. 18)

Le raccord avec les trottoirs voisins doit se faire au besoin Selon une pente douce et régulière.

Le revêtement des voies de circulation piétonne est continu au droit d'une entrée carrossable. En cas de surcharge prévisible, il sera procédé à un renforcement des fondations et à une augmentation de l'épaisseur du revêtement.

Lorsque la surcharge prévisible l'impose, le revêtement peut être modifié pour autant qu'il n'y ait pas de changement de couleur.

Le niveau des voies de circulation piétonne est maintenu au droit des entrées carrossables et la bordure est biseautée.

Toutefois, lorsque la hauteur de la bordure l'impose, le trottoir peut être abaissé sur une distance maximale de 0,50m à partir de la face verticale de

la bordure, pour autant qu'un passage libre de tout obstacle d'une largeur minimale de 1 m soit assuré entre l'abaissement et l'alignement. (R.R.U. Titre VII art. 6)

La pente maximale de l'accès garage est égale à 4 cm/m sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement. (R.R.U. Titre VIII art. 3)

Remarque: Suite à la pente de la rue, la différence de niveau entre les extrémités des portes de garages doit être récupérée en arrière des alignements sans rupture de pente dans le trottoir,

REMARQUE

Les droits des voisins doivent être respectés. Si des modifications du niveau du terrain au droit des limites sont envisagées, elles doivent recueillir l'accord des voisins concernés. A défaut de cet accord, approuvé par la Ville, le niveau du terrain le long des limites parcellaires doit être conservé. »

4° se conformer aux conditions reprises, en annexe, du Service d'Incendie (T.1999.0343/6, 7, 8/APM/ac).

Dès l'achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes ou travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement;

5° - prévoir dans les locaux sanitaires aveugles une ventilation forcée ou différentielle ; - faire déboucher le conduit des hottes en toiture ; - ne pas placer d'évacuation en façade avant.

6° avant d'entamer les travaux contacter le Département Travaux de Voirie - cellule Pavage, rue de la Serrure, 24 à 1000 Bruxelles tél. 02/500.70.59 en vue de l'établissement, le cas échéant, d'un état des lieux contradictoire de début et de fin du chantier.

7° se conformer aux conditions reprises, en annexe, de Vivaqua.

REMARQUE IMPORTANTE :

Le bénéficiaire du permis d'urbanisme devra acquitter l'impôt sur la construction, la reconstruction et la transformation de bâtiments, dès la délivrance du permis d'urbanisme, conformément au règlement en annexe.

Une demande spéciale devra être sollicitée pour :

- l'exploitation d'un établissement soumis à permis d'environnement, - le placement de tentes, stores, marquises, etc...,

- la construction, le renouvellement, la remise en état et l'ouverture des trottoirs, - le raccordement ou la reconstruction d'un raccordement à l'égout public,

- le placement de tirants d'ancrage,

Tout empiètement d'immeubles ou d'objets fixes sur, au-dessus et en dessous de la voie publique, qui dépasse les limites prévues au règlement sur les bâtisses, donne lieu à redevance calculée et appliquée conformément à la décision du Conseil communal en vigueur. (...) »

Gestion des sols pollués

Le comparant déclare être parfaitement informé des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol. Ces dispositions imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) et s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état du sol ainsi que le cas échéant au traitement de la pollution.

Il ressort du contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE), en date des 7 avril 2015, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatif aux parcelles ci-après décrites, que pour chacune d'elles « *La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.* »

TITRE I - STATUTS**RESIDENCE « TER HEYDE »****CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE****I. Description du bien****VILLE DE BRUXELLES – vingt et unième division**

Un terrain sis rue Harenheyde, 15, à l'angle de la rue du hall des Sports, cadastré d'après titre, section B, numéros 306G, 306F et partie du numéro 377S, pour une superficie de 11 ares, 89 ca, actuellement cadastré, mêmes section et numéros ; la partie du numéro 377S ayant fait l'objet d'une précadastration sous les références 21821-10163

Tel que ledit bien apparaît au plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par Lode Verdoodt, géomètre expert le 2/08/2011, agissant pour la société BVBA Intop à Ternat, Statiestraat 8. Ce plan est repris aux termes de l'acte reçu par les notaires Guy Soinne à 1130 Bruxelles et Paul Poot à Anderlecht, le 16/04/2015, dont question ci-avant. Ce plan mentionne 2 lots tous deux actuellement propriété de Matexi Brussels pour une superficie totale de 11ares, 92 centiares, 92 décimiliares.

Lequel plan est enregistré dans la base de données de délimitation aux Service du Plan de la Direction Régionale Mesures et Evaluations, sous les références 21821-10163, dont question ci-avant dans l'exposé préalable.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

Le bien appartient à la société « Matexi Brussels » prénommée, ~~partie~~, pour se l'être vu apporté, sous plus grande contenance, par la société anonyme « Maatschappij tot Exploitatie van Immobiliën » en abrégé « Matexi », à Waregem, aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-sept

décembre deux mille douze dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Vincent Vroninks, à Ixelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous les références 50-T-20/02/2013-02442 ; le surplus, pour l'avoir acquis de la Ville de Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Guy Soinne, à Bruxelles (Haren) et Poot précité, en date du 16 avril 2015, en cours de transcription.

La Ville de Bruxelles en était propriétaire depuis plus de trente ans.

La société « Matexi » prénommée était propriétaire du bien apporté, pour l'avoir acquis de : 1. Monsieur Charles Ghislain Joseph Vandavelde, à Strassen (Grand Duché de Luxembourg) et 2. Mademoiselle Aysel Sarikaya, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Poot précité, à l'intervention du notaire David Indekeu, à Bruxelles, en date du 14 juin 2010, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous les références

Les conjoints Vandavelde / Sarikaya, prénommés en étaient propriétaires, pour l'avoir acquis de la société anonyme « Parsifal Ontwikkeling », (précédemment « WOBO »), à Edegem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François Poelman, à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Jozef Coppens, à Vosselaar, en date du 13 juin 2008, transcrit au même bureau des hypothèques, sous les références 50-T-17/06/2008-08190.

La société « WOBO » prénommée en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme « V.A.K. », à Dilbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Luc Rochtus, à Antwerpen, à l'intervention du notaire Alain Van den Weghe, à Strombeek-Bever, le 27 septembre 2000, transcrit au même bureau des hypothèques, le 18 octobre suivant, volume 13.521, numéro 2.

La société « V.A.K. » prénommée en était propriétaire, pour l'avoir acquis de : 1. Monsieur Petrus Constantinus Vandenbroeck, à Rotselaar, 2. Madame Hilde Van Craen, à Hamont-Aachel, 3. Madame Jacqueline Van Craen, à Rotselaar, 4. Madame Simonne Thiery, à Rotselaar, 5. Madame Maria Barbara Regina Vandenbroeck, à Craainem, 6. Monsieur Jean-François Vandenbroeck, à Rotselaar, 7. Monsieur Frans Jan Vandenbroeck, à Tremelo, 8. Madame Emma Louisa Vandenbroeck, à Rotselaar, 9. Monsieur Laurens Joseph Vandenbroeck, à Zellik, 10. Monsieur Lodewijk Constant Vandenbroeck, à Machelen, 11. Monsieur August Jan Vandenbroeck, à Haacht, 12. Madame Germaine Madeleine Dhaenens, à Wavre, 13. Monsieur Franciscus Carolus Dhaenens, à Rotselaar, 14. Madame Irène Magdalena Van Brusselen, à Rotselaar, 15. Monsieur Johny Gustaaf Emma Vanvaeck, à Rotselaar, 16. Madame Solange Melanie Ludovica Vanvaeck, à Rotselaar, 17. Madame Simonne Delphina Joanna Van Brusselen, à Rotselaar, 18. Monsieur René Arthur Louise Elisée Van Gils, à Evere, 19. Monsieur Jean Elie Arthur Rillaerts, à Woluwe-Saint-Lambert, 20. Monsieur Paul Arthur Jean Rillaerts, à Linkebeek, 21. Madame Danielle Elise Marie Victoire Vaessen et son époux, Monsieur Guy Edmond Alain Boisdenghien, à Wemmel, 22. Monsieur Michel Arthur François Théodore

Vaessen, à Wavre, 23. Monsieur Philippe Joseph Théodore Arthur Vaessen, à Wemmel, 24. Monsieur Paul Marc Emile Vaessen, à Wemmel, aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain Van den Weghe précité, en date du 13 juillet 1998, transcrit au même bureau des hypothèques, le 23 juillet suivant, volume 12.669, numéro 21.

Les vendeurs prénommés de 1 à 24 et Monsieur Frans Joseph August Vandebroek, à Bruxelles, en étaient propriétaires depuis plus de trente ans

Ce dernier est décédé ab intestaat à Bruxelles, le 12 juin 1997, sans avoir laissé d'héritiers réservataires, laissant pour seules héritiers légaux, les vendeurs prénommés de 1. À 24.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

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

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000^{es}) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse;
- b) une zone de jardin commun et plantations.

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL (plan niveau -1)

SEIZE CAVES ET VINGT ET UN EMPLACEMENTS DE PARKING : SAVOIR :

LA CAVE C1 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ dix virgule cinquante-trois mètres carrés (10,53m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

douze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 12/10.000^{es} ;

LA CAVE C2 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule zéro trois mètres carrés (3,03m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

LA CAVE C3 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule vingt-neuf mètres carrés (3,29m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C4 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule trente et un mètres carrés (3,31m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVES C5 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ un virgule nonante-trois mètres carrés (1,93m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 2/10.000^{es} ;

LA CAVE C6 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ un virgule nonante mètres carrés (1,90m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 2/10.000^{es} ;

LES CAVES C7 ET C8 comprenant chacune :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ un virgule quatre-vingt-sept mètres carrés (1,87m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 2/10.000^{es} ;

LA CAVE C9 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule nonante et un mètres carrés (2,91m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^e ;

LA CAVE C10 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule quatre-vingt-six mètres carrés (2,86m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^e ;

LA CAVE C11 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule vingt mètres carrés (3,20m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C12 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule vingt-trois mètres carrés (2,23m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

LA CAVE C13 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule dix-sept mètres carrés (2,17m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 2/10.000^{es} ;

LA CAVE C14 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule dix-huit mètres carrés (2,18m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

LA CAVE C15 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule vingt mètres carrés (2,20m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

LA CAVE C16 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule trente-cinq mètres carrés (2,35m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P1 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ dix-huit virgule seize mètres carrés (18,16m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

vingt et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 21/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P2 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ quatorze virgule trente-trois mètres carrés (14,33m²) ; ;

b. en copropriété et indivision forcée :

seize/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 16/10.000^{es} ;

LES EMPLACEMENTS P3 ET P4 comprenant chacun:**a. en propriété privative et exclusive :**

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ douze virgule nonante-quatre mètres carrés (12,94m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 15/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P5 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ douze virgule nonante-trois mètres carrés (12,93m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 15/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P6 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ douze virgule nonante-deux mètres carrés (12,92m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 15/10.000^{es} ;

LES EMPLACEMENTS P7 A P9 comprenant chacun :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ douze virgule nonante-quatre mètres carrés (12,94m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 15/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P10 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ quatorze virgule trente-trois mètres carrés (14,33m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

seize/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 16/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P11 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ quatorze virgule trente-deux mètres carrés (14,32m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

seize/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 16/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P12 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ treize virgule dix-huit mètres carrés (13,18m²);

b. en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 15/10.000^{es};

L'EMPLACEMENT P13 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ treize virgule zéro sept mètres carrés (13,07m²);

b. en copropriété et indivision forcée :

quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 15/10.000^{es};

L'EMPLACEMENT P14 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ vingt virgule soixante-six mètres carrés (20,66m²);

b. en copropriété et indivision forcée :

vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 24/10.000^{es};

L'EMPLACEMENT P15 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ treize virgule quatre-vingts mètres carrés (13,80m²);

b. en copropriété et indivision forcée :

seize/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 16/10.000^{es};

L'EMPLACEMENT P16 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ seize virgule trente-huit mètres carrés (16,38m²);

b. en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 19/10.000^{es};

L'EMPLACEMENT P17 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ seize virgule soixante et deux mètres carrés (16,62m²);

b. en copropriété et indivision forcée :

dix-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 19/10.000^{es};

L'EMPLACEMENT P18 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ seize virgule vingt et un mètres carrés (16,21m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 18/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P19 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ seize virgule zéro un mètres carrés (16,01m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 18/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P20 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ quinze virgule quatre-vingt-six mètres carrés (15,86m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

dix-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 18/10.000^{es} ;

L'EMPLACEMENT P21 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

l'emplacement avec son marquage au sol, d'une superficie d'environ treize virgule soixante et un mètre carrés (13,61m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

seize/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 16/10.000^{es} ;

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE (plan niveau +0)

SEPT CAVES ET SEPT APPARTEMENTS : SAVOIR :

BLOCC

LA CAVE C17 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule cinquante et un mètres carrés (2,51m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

LA CAVE C18 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule trente-sept mètres carrés (2,37m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

LES CAVES C19 À C21 comprenant chacune :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ deux virgule trente-sept mètres carrés (2,37m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

BLOC B

LA CAVE C22 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule trente-deux mètres carrés (3,32m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C23 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule vingt mètres carrés (3,20m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es}

BLOCA

L'APPARTEMENT A.01 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, living avec coin cuisine, buanderie, hall de nuit, salle de bains, trois chambres, water-closet, d'une superficie d'environ quatre-vingt-quatre virgule zéro huit mètres carrés (84,08m²) ;

b. la jouissance privative et exclusive :

de la terrasse accessible par les trois chambres, d'une superficie d'environ trente-sept virgule cinquante-huit mètres carrés (37,58m²) ;

c. en copropriété et indivision forcée :

quatre cent soixante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 469/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT A.02, type studio, comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, salle d'eau avec douche et water-closet, living avec coin-cuisine, d'une superficie d'environ vingt-neuf virgule septante-deux mètres carrés (29,72m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

cent trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 136/10.000^{es} ;

BLOC B

L'APPARTEMENT B.01 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall, water-closet, buanderie, deux chambre, salle de bains living avec coin cuisine, d'une superficie d'environ septante-quatre virgule quarante-quatre mètres carrés (74,44m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent trente-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 339/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.02, type studio, comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall, salle d'eau avec douche et water-closet, living avec coin-cuisine, d'une superficie d'environ quarante et un virgule quatre-vingt-six mètres carrés (41,86m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

cent nonante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 191/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.03 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall, living avec coin cuisine, chambre 1, salle de bains, buanderie, chambre 2, chambre 3, salle d'eau avec douche, d'une superficie d'environ cent trois virgule nonante-deux mètres carrés (103,92m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive :

de la terrasse accessible par les chambres 2 et 3, d'une superficie d'environ six virgule vingt-deux mètres carrés (6,22m²) outre le jardinet délimité par une haie;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre cent quatre-vingt-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 487/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.04, type studio, comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, living avec coin-cuisine, buanderie, salle d'eau avec douche et water-closet, d'une superficie d'environ trente-neuf virgule zéro neuf mètres carrés (39,09m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive :

de la terrasse accessible par le living, d'une superficie d'environ six virgule quarante-trois mètres carrés (6,43m²), délimité par une haie;

b. en copropriété et indivision forcée :

cent nonante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 193/10.000^{es} ;

BLOC C**L'APPARTEMENT C.01** comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall, living avec coin cuisine, hall de nuit, trois chambres, salle de bains, buanderie, water-closet, d'une superficie d'environ quatre-vingt-neuf virgule nonante-quatre mètres carrés (89,94m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive :

de la terrasse accessible par le living, d'une superficie d'environ huit virgule vingt-neuf mètres carrés (8,29m²) outre le jardinet délimité par une haie;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre cent vingt-huit /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 428/10.000^{es} ;

AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE (plan niveau +1)

TROIS CAVES ET DIX APPARTEMENTS : SAVOIR :

BLOC B

LA CAVE C24 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule septante-quatre mètres carrés (3,74m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C25 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule septante-deux mètres carrés (3,72m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C26 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule zéro deux mètres carrés (3,02m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

BLOC A

L'APPARTEMENT A.1.1 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, living avec coin-cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bains, deux chambre, buanderie, d'une superficie d'environ septante-quatre virgule vingt-huit mètres carrés (74,28m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent trente-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 339/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT A.1.2 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bains, deux chambre, buanderie, d'une superficie d'environ septante et un virgule zéro six mètres carrés (71,06m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 324/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT A.1.3, type studio, comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, salle d'eau avec douche et water-closet, living avec coin-cuisine, d'une superficie d'environ vingt-neuf virgule septante-sept mètres carrés (29,77m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

cent trente-six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 136/10.000^{es} ;

BLOC B**L'APPARTEMENT B.1.1** comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, living avec coin-cuisine, water-closet, buanderie, salle d'eau avec douche, une chambre, d'une superficie d'environ soixante-six virgule cinquante-deux mètres carrés (66,52m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent trois /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 303/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.1.2 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, living avec coin-cuisine, water-closet, buanderie, salle d'eau avec douche, une chambre, d'une superficie d'environ cinquante-neuf virgule vingt-six mètres carrés (59,26m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante /dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 270/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.1.3 comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall d'entrée water-closet, buanderie, deux chambres, salle de bains, living avec coin-cuisine, d'une superficie d'environ septante-huit virgule soixante-quatre mètres carrés (78,64m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent cinquante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 359/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.1.4, type studio, comprenant :**a. en propriété privative et exclusive :**

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, salle d'eau avec douche et water-closet, living avec coin-cuisine, d'une superficie d'environ quarante et un virgule quatre-vingt-six mètres carrés (41,86m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

cent nonante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 191/10.000^{es} ;

L'APARTEMENT B.1.5 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, living avec coin-cuisine, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, buanderie, water-closet, chambres 2 et 3, d'une superficie d'environ cent trois virgule nonante-deux mètres carrés (103,92m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 473/10.000^{es}

BLOC C

L'APARTEMENT C.1.1 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall avec vestiaire, living avec coin-cuisine, buanderie, salle d'eau avec douche et w.c., chambre, d'une superficie d'environ quatre-vingt-trois virgule quatre mètres carrés (83,04m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre-vingt-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 287/10.000^{es}

L'APARTEMENT C.1.2 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall, cuisine et living, hall de nuit, 2 chambres, salle de bains, w.c., d'une superficie d'environ septante-cinq virgule vingt-deux mètres carrés (75,22m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive : d'une terrasse accessible du living et de la chambre 1 d'une superficie d'environ treize virgule quarante-six mètres carrés (13,46m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent septante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 374/10.000^{es}

AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE (plan niveau +2)

TROIS CAVES ET NEUF APPARTEMENTS : SAVOIR

LA CAVE C27 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule septante-quatre carrés (3,74m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C28 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule septante-deux mètres carrés (3,72m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/10.000^{es} ;

LA CAVE C29 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

la cave proprement dite avec sa porte, d'une superficie d'environ trois virgule zéro deux mètres carrés (3,02m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/10.000^{es} ;

BLOC A

L'APPARTEMENT A.2.1 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, hall de nuit, w.c., salle de bains, trois chambre, d'une superficie d'environ quatre-vingt-neuf virgule soixante mètres carrés (89,60m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive : de la terrasse accessible de living et de la chambre 3, d'une superficie d'environ six virgule soixante-deux mètres carrés (6,62m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre cent vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 424/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT A.2.2 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, buanderie, w.c., salle de bains, deux chambres, d'une superficie d'environ septante et un virgule zéro huit mètres carrés (71,08m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 324/10.000^{es} ;

BLOC B

L'APPARTEMENT B.2.5 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, salle de bains, trois chambre, buanderie, débarras, d'une superficie d'environ cent trois virgule nonante-deux mètres carrés (103,92m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

quatre cent septante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 473/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.2.4, type studio, comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, salle d'eau avec douche, buanderie, d'une superficie d'environ quarante et un virgule quatre-vingt-six mètres carrés (41,86m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

cent nonante et un/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 191/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.2.3 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, w.c., buanderie, salle de bains, deux chambres, living avec coin cuisine, d'une superficie d'environ septante-huit virgule soixante-quatre mètres carrés (78,64m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent cinquante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 359/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.2.2 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée, w.c., living avec coin-cuisine, chambre, salle d'eau avec douche, buanderie, d'une superficie d'environ cinquante-neuf virgule vingt-six mètres carrés (59,26m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 270/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.2.1 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, w.c., buanderie, salle d'eau avec douche, chambre, d'une superficie d'environ soixante-six virgule cinquante-deux mètres carrés (66,52m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent trois/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 303/10.000^{es} ;

BLOC C

L'APPARTEMENT C.2.1 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living avec coin-cuisine, buanderie, salle d'eau avec douche, chambre, d'une superficie d'environ soixante-trois virgule zéro quatre mètres carrés (63,04m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre-vingt-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 287/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT C.2.2 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, living avec coin cuisine, hall de nuit, w.c., buanderie, salle d'eau avec douche, chambre, d'une superficie d'environ cinquante-huit virgule douze mètres carrés (58,12m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive: d'une terrasse accessible du living, d'une superficie d'environ dix-huit virgule quarante-trois mètres carrés (18,43m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 307/10.000^{es} ;

AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE (plan niveau +3)

TROIS APPARTEMENTS : SAVOIR

BLOC A

L'APPARTEMENT A.3.1comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living et cuisine, hall de nuit, w.c., salle de bains, deux chambre, d'une superficie d'environ septante-deux virgule trente-deux mètres carrés (72,32m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive: d'une terrasse accessible du living, d'une superficie d'environ dix virgule cinquante-deux mètres carrés (10,52m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 354/10.000^{es} ;

BLOC B

L'APPARTEMENT B.3.2 comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, living avec coin cuisine, hall de nuit, deux chambres, w.c., salle de bains, buanderie, d'une superficie d'environ septante et un virgule soixante et un mètres carrés (71,61m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive: d'une terrasse accessible du living, d'une superficie d'environ neuf virgule soixante-cinq mètres carrés (9,65 m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

trois cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 349/10.000^{es} ;

L'APPARTEMENT B.3.1comprenant :

a. en propriété privative et exclusive :

Porte d'entrée, hall d'entrée avec vestiaire, living et cuisine, w.c., salle d'eau avec douche, hall de nuit avec vestiaire, buanderie, quatre chambre, d'une superficie d'environ cent seize virgule nonante-huit mètres carrés (116,98m²) ;

Outre la jouissance privative et exclusive: d'une terrasse accessible du living et de la cuisine, d'une superficie d'environ trente-deux virgule nonante-sept mètres carrés (32,97m²) ;

b. en copropriété et indivision forcée :

six cent huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain : 608/10.000^{es} ;

3. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur Dieter Hoefs prénommé.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, (pour les immeubles neufs ou à transformer) sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

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

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par

l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de

décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

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

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

12. Escalier

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

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

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

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

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et terrasses

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

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs, à l'exclusion des jardinets dont le jouissance privative a été attribuée à un lot privatif.

18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun du bloc B. Il constitue 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, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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

19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

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

20. Présomption

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

21. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur

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

22. Murs de clôture

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

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

23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

24. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

5. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs.

2°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés.

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

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de

changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article 1 - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

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

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

CHAPITRE II- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2 - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements et flats sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

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

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

Article 3 - Jouissance des parties privatives

a. Principes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Accès au toit

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

c. Distribution intérieure des locaux

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

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

d. Travaux dans les lots privatifs

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

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

e. Installations particulières

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

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

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

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

f. Emménagements - Déménagements

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

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

g. Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives

a. Harmonie

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

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

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

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

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

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

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

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

c. Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

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

d. Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon et perpétuels du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- a. l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
- b. l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c. le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e. Publicité

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

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

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

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

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

f. Location

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

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

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

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

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

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

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

g. Caves

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

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

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

h. Emplacements de parking

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

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

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

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

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

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i. Animaux

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

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

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5 - Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, 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 désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais

supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6 - Transformations

a. Modifications des parties communes

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

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b. Modifications des parties privatives

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 - Généralités

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

Article 8 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9 - Réparations urgentes

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

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

Article 10 - Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 11 - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12 - Nettoyage

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

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

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

Article 13 - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes sont divisées en :

1. charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.
2. charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a. les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b. les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c. les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d. les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e. l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f. les indemnités dues par la copropriété ;
- g. les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par les copropriétaires du bloc B, uniquement
- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires.
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking/garages et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement/garage.

Premières charges communes

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

1. Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.
2. Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.
3. Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.
4. Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Article 15 - Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 16 - Eau

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

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

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

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

Article 17 - Électricité

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

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

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

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

Article 18 - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont

répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 20 - Recettes au profit des parties communes

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

Article 21 - Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 22 - Cession d'un lot

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

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

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

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

b. Obligations du notaire

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

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

mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c. Obligation à la dette

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

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

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

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

ment du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3. les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.
4. le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d. Décomptes

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

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

e. Arriérés de charges

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

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

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

Article 23 - Fonds de roulement

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24 - Fonds de réserve

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

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

Article 25 - Paiement des charges communes

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

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard 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 sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mars deux mil quinze, soit 100,73 points (base 2013).

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

indemnité de base multiplié par index nouveau
index de départ.

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

Article 26 - Recouvrement des charges communes

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

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

- a. à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b. à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

- c. à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.
- d. Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 27 - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 28 - Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « TER HEYDE » ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Bruxelles (Haren), rue Harenheyde, 15. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29 - Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 30 - Dissolution – Liquidation

a. Dissolution

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

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

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

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

b. Liquidation

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

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

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

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 :

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

Article 31 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32 - Objet

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

Article 33 - Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur

le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 34 - Actions en justice – Frais

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 le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

SECTION 2.- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 35 - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 36 - Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de

participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 37 - Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 38 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de juin à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39 - Convocations

a. Principes

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

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

b. Délais

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

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

c. Adresse de convocation

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

d. Syndic et syndic provisoire

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

e. Consultation

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

Article 40 - Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au

moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 41 - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 42 - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

Article 43 - Délibérations

a. Droit de vote

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

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

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

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

b. Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

- a. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c. de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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

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

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

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

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

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

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

d. Considérations pratiques

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

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

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

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

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

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

e. Vote par écrit

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

f. Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

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

Article 44 - Actions en justice

a. Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

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

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

b. Par un copropriétaire

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi 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.

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

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

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

c. Par un occupant

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

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

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

Article 45 - Opposabilité - Information.

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

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

1. en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
2. en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

CHAPITRE VI - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46 - Nomination

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

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

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

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

Article 47 - 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. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 48 - Publicité

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

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

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 49 - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50 - Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du

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

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

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

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves,

garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 51 - Rémunération

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

Article 52 - Démission – Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53 - Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

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

Article 54 - Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 55 - Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 56 - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57 - Assurances complémentaires

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

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

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

Article 58 - Primes et surprimes

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

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

Article 59 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les

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

Article 60 - Franchises

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

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

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

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

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

Article 61 - Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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

cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

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

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

Article 62 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS GENERALES

Article 63 - Renvoi au Code civil

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

Article 64 - Langues

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

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2 - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3 - Opposabilité

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

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

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

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

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

Article 4 - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, 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 l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

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

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

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

Article 5 - Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

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

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

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

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

Article 6 - Terrasses

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

Il est interdit :

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

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

Article 7 - Conseils et recommandations

a. Sanitaires

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

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

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

b. Instructions en cas d'incendie

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

c. Locaux vide-ordures

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

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

d. Fermetures des portes de l'immeuble

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

TABLE DES MATIERES

TITRE I. STATUTS

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE	10
I. Description de l'ensemble immobilier	
II. Mise sous le régime de la copropriété forcée	
CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE	13
1. Généralités	
2. Description des parties privatives et fixation de la quote- part des parties communes afférente à chaque partie privative	
3. Valeur respective des lots privatifs	28
4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun	29
1. Sol et sous-sol	
2. Gros murs	
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs	
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs	
5. Murs intérieurs d'un lot privatif	
6. Murs (revêtements et enduits)	
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre	
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits	
9. Cheminées	
10. Toit	
11. Façades	
12. Escalier	
13. Canalisations - Raccordements généraux	
14. Électricité – Télédistribution – Antennes	30
15. Locaux à usage commun	

- 16. Balcons et terrasses
- 17. Jardin
- 18. Ascenseur
- 19. Chauffage central :
- 20. Présomption
- 21. Parties privatives
- 22. Murs de clôture
- 23. Fenêtres
- 24. Portes palières
- 25. Tentes solaires

5. Modifications éventuelles à l'acte de base

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL	33
Article 1 - Définition et portée	
CHAPITRE II- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	33
Article 2- Destination des lots privatifs	
Article 3- Jouissance des parties privatives	
a. Principes	
b. Accès au toit	
c. Distribution intérieure des locaux	
d. Travaux dans les lots privatifs	
e. Installations particulières	
f. Emménagements - Déménagements	
g. Inaction d'un copropriétaire	
Article 4- Limites de la jouissance des parties privatives :	
a. Harmonie	
b. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes	
c. Terrasses et balcons	
d. Jardins à usage privatif	
e. Publicité	
f. Location	
g. Caves	
h. Emplacements de parking/Garages	
i. Animaux	
Article 5.- Interdictions	
Article 6.- Transformations	
a. Modifications des parties communes	

b. Modifications des parties privatives

CHAPITRE III- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN	40
Article 7.- Généralités	
Article 8.- Genre de réparations et travaux	
Article 9.- Réparations urgentes	
Article 10.- Réparations ou travaux non urgents	
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux	
Article 12.- Nettoyage	
Article 13.- Jardins	
 CHAPITRE IV- CHARGES COMMUNES	 42
Article 14- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes	
Article 15- Chauffage	
Article 16- Eau	
Article 17- Électricité	
Article 18- Impôts	
Article 19- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	
Article 20- Recettes au profit des parties communes	
Article 21- Modification de la répartition des charges	
Article 22- Cession d'un lot	
a. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot	
b. Obligations du notaire	
c. Obligation à la dette	
d. Décomptes	
e. Arriérés de charges	
Article 23- Fonds de roulement	
Article 24- Fonds de réserve	
Article 25- Paiement des charges communes	
Article 26- Recouvrement des charges communes	
Article 27- Comptes annuels du syndic	
 CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	 51
Section 1.- Association des copropriétaires	
Article 28- Dénomination – Siègè – Numéro d'entreprise	
Article 29- Personnalité juridique - Composition	
Article 30- Dissolution – Liquidation	
a) Dissolution	
b) Liquidation	

Article 31- Patrimoine de l'association des copropriétaires	
Article 32- Objet	
Article 33- Solidarité divise des copropriétaires	
Article 34- Actions en justice - Frais	
Section 2.- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE TOUS LES COPRO- PRIÉTAIRES	53
Article 35- Pouvoirs	
Article 36- Composition	
Article 37- Procurations	
Article 38- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	
Article 39- Convocations	
a. Principes	
b. Délais	
c. Adresse de convocation	
d. Syndic et syndic provisoire	
e. Consultation	
Article 40- Ordre du jour	
Article 41- Constitution de l'assemblée	
Article 42- Présidence - Bureau - Feuille de présence	
Article 43- Délibérations	
a. Droit de vote	
b. Quorum de présence - Deuxième assemblée	
c. Règles de majorité	
d. Considérations pratiques	
e. Procès-verbaux - Consultation	
Article 44- Actions en justice	
a. Par l'association des copropriétaires	
b. Par un copropriétaire	
c. Par un occupant	
Article 45- Opposabilité - Information.	
CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC	61
Article 46- Nomination	
Article 47- Révocation - Délégation - Syndic provisoire	
Article 48- Publicité	
Article 49- Responsabilité - Délégation	
Article 50- Pouvoirs	
Article 51 - Rémunération	
Article 52 - Démission – Fin de sa mission	
CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE	65
Article 53- Conseil de copropriété	

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE	65
Article 54 - Généralités	
Article 55- Types d'assurances	
Article 56- Biens et capitaux à assurer	
Article 57- Assurances complémentaires	
Article 58- Primes et surprimes	
Article 59- Responsabilité des occupants - Clause du bail	
Article 60- Franchises	
Article 61- Sinistres - Procédures et indemnités	
Article 62- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision	
CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES	71
Article 63- Renvoi au Code civil	
Article 64- Langues	
TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	71
Article 1- Définition	
Article 2- Modifications	
Article 3- Opposabilité	
Article 4- Règlement des différends	
Article 5- Tranquillité	
Article 6- Terrasses	
Article 7- Conseils et recommandations	
a. Sanitaires	
b. Instructions en cas d'incendie	
c. Locaux vide-ordures	
d. Fermetures des portes de l'immeuble	

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à :

- quatre cents euros (400 €), hors TVA et ;
- cent vingt-cinq euros (125 €), hors TVA par parking.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu de

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

DESTINATION DES LIEUX

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

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, antérieurement et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50 €) sur déclaration du notaire Poot.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

(Suivent les signatures).

POUR EXPEDITION CONFORME.