L'an mil neuf cent septante-neuf.
Le douze avril.

Devant Nous, Maître Etienne de Fays-Genin, notaire résidant à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

Monsieur Jean-Louis MELIS, constructeur, né à Schaerbeek, le vingt-huit juin mil neuf cent vingt, et son épouse, Madame Elise-Marie-Marguerite BRITTON, sans profession, née à Eesen, le vingt-quatre janvier mil neuf cent vingt et un, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Albert Giraud, 118.

Les époux Melis-Britton sont mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage, et ils déclarent ne pas avoir modifié, ni confirmé à ce jour ledit régime matrimonial.

Lesquels ont déclaré et exposé :

I. Que de ladite communauté légale existant entre les époux Melis-Britton, dépend le bien suivant :

Commune de SCHAERBEEK.

Un terrain à bâtir, sis avenue Rogier, numéro 306, où, d'après titre, il présente un développement de façade de huit mètres quatre-vingt-trois centimètres, et contient en superficie huit ares quatorze centiares cinquante-cinq dixmilliares, cadastré section B, numéro 455/N/8 pour huit ares quatorze centiares, tenant à Knopen-De Fleur, Hendrik à Bruxelles; Swaertebroeckx, Marthe à 1200 Bruxelles; Poncelet-Erlichman, Jean à Bruxelles; l'Association sans but lucratif, "Les Amis Belges de l'Université de Jérusalem" à Bruxelles; Vermylen Maria à Leefdaal; Degalle-Hernette, René, la veuve et les enfants à Bruxelles; la Société Coopérative de Locataires et de Constructions d'Habitations et de Logements Familiaux à Bruxelles ; Alexandre-Dequesne, Michel à Bruxelles; Martin-David, Albert et les héritiers à Bruxelles; Bikar-Lessoir Marie veuve et enfants à Bruxelles; Dalemans-Van Camp, Herman veuve et enfants à Bruxelles et la prédite avenue Rogier.

Origine de propriété.

1) les comparants, prénommés, déclarent que le terrain prédécrit leur appartient en pleine propriété et jouissance, pour l'avoir acquis, avec des construction actuellement démolies de 1) Madame Odette-Suzanne Brialix, retraitée, épouse séparée de fait de Monsieur René-Jules Raymond, à Contres (Loir-et-Cher) ; 2) Madame France-Simone Jules, sans profession, épouse de Monsieur Jean-Marie-Marcel Saulnier, transporteur, à Noyers (Loiret - France); 3) Mademoiselle Lucette Jules, secrétaire de direction, à Blois (Loir-et-Cher - France); 4) Monsieur Guy Jules, chef d'équipe, époux de Madame Lucette-Jacqueline Cochereau, sans profession à Blois (Loir-et-Cher - France), aux termes d'un acte de vente reçu par Maîtres Etienne de Fays-Genin et Xavier Wets, notaires résidant à Schaerbeek, le quatre novembre mil neuf cent septante-six transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-et-un décembre suivant, volume 8066, numéro 20.

Originairement le bien prédécrit appartenait à la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, ayant existé entre Monsieur Jules Brialix, coiffeur, et son épouse, Madame Marie-Henriette Heyvaert, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, pour l'avoir acquis en vente publique suivant procès-verbal d'adjudication définitive, clôturé par Maître Valentin Delwart, notaire ayant résidé à Bruxelles, le six août mil neuf cent trente-cinq, transcrit.

Madame Marie-Henriette Heyvaert, prénommée, est décédée à Schaerbeek le dix-sept février mil neuf cent soixante-neuf, sans délaisser d'héritiers légaux et réservataires, ni dans la ligne ascendante, ni dans la ligne descendante. Aux termes de son testament olographe daté du trente et un mars mil neuf cent soixante-sept, déposé au rang des minutes de Maître William Eyben, notaire à Bruxelles, le cinq mars mil neuf cent soixante-neuf, la défunte a institué comme légataire universel, Monsieur Jules Brialix. Celui-ci a été envoyé en possession de sa succession suivant ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, en date du vingt-sept mai mil neuf cent soixante-neuf.

Monsieur Jules Brialix, prénommé, est décédé intestat à Bruxelles premier district, le dix-sept février mil neuf cent septante-quatre, sans délaisser d'héritier réservataire, ni dans la ligne ascendante, ni dans la ligne descendante, laissant comme seuls héritiers légaux : 1) sa sœur, Madame Raymond-Brialix; 2) ses nièces et neveu, venant par représentation de leur mère, Madame Mélina-Elise Brialix, épouse de Monsieur Georges Jules, sœur prédécédée du défunt, étant Madame Saulnier-Jules, Mademoiselle Lucette Jules et Monsieur Guy Jules, tous prénommés.

2) Que sur le terrain prédécrit, ils font actuellement ériger un immeuble à appartements multiples.

3) Qu'ils ont confié la réalisation des plans de l'immeuble en cours de construction, à Monsieur Willy Omloo, architecte, demeurant à Schaerbeek, avenue Claeys, 40.

Autorisation de bâtir.

Les plans de l'immeuble en construction ont été approuvés par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant, suivant autorisation de bâtir portant le numéro 12/768.486/5454 R, délivrée le sept avril mil neuf cent septante-sept, autorisation confirmée par des lettres émanant du Ministre des Affaires Bruxelloises du quatorze décembre mil neuf cent septante-sept, de la Commune de Schaerbeek du trois février mil neuf cent septante-huit et du Gouvernement Provincial du Brabant du trente mars mil neuf cent septante-huit, lesquels documents resteront ci-annexés.

Plans.

Les plans ci-après décrits feront l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, suivant acte de ce jour :

a) Le plan "F1" comprend l'ensemble du sous-sol et du parking, le rez-de-chaussée, l'étage type, la variante à l'étage type, l'étage technique, ainsi que l'implantation du terrain, et le détail de la cabine à haute tension.
b) Le plan "F2" comprend les façades avant et arrière, la coupe de l'immeuble, la délimitation des emplacements de parking.
c) Le plan "F3" comprend les modifications intérieures de distribution aux niveaux sous-sol, rez-de-chaussée, étages un à trois, étages quatre à six, étage sept.

II. Que ledit immeuble en construction sur le terrain pré-décrit se composera de :

I. PARTIES COMMUNES.

a/ Sous-sol : Le local mis à la disposition de la Société Intercom, Intercommunale régie par la loi du premier mars mil neuf cent vingt-deux, pour y installer un poste de transformations, la chaufferie avec sa cheminée et bouche de ventilation, l'escalier vers les étages, la fosse de l'ascenseur avec sa porte d'accès, le silo vide-ordures, le dégagement des compteurs d'eau, gaz et électricité.

b/ Rez-de-chaussée : Le porche d'entrée avec sa porte, l'entrée avec l'ensemble des boîtes aux lettres, la deuxième porte, le palier, l'escalier, la porte d'accès de l'ascenseur, la rampe d'accès vers les parkings.

c/ Les étages un, deux, trois, quatre, cinq, six et sept : L'escalier le palier avec le portille d'accès au vide-ordures, la gaine avec tuyaux et compteurs, la porte de l'ascenseur et les deux faces extérieures des portes palières d'appartement.

d/ La toiture : La toiture même avec les diverses cheminées et bouches de ventilation, la cabine de machinerie d'ascenseur.

e/ Sur toute la hauteur de l'immeuble : La cage d'escalier et la cage d'ascenseur.

II. PARTIES PRIVATIVES.

a) Sous-sol : Les quatorze caves numérotées "RG, 1G à 6G, 1D à 6D et 7GD", faisant parties intégrantes des appartements respectifs, un local formant box pour voiture, un parking pour sept voitures dont les emplacements sont délimités par lignes blanches au sol.

Le box pour voiture comprend dix/millièmes des parties communes, y compris le terrain : 10/1.000

Chaque emplacement pour voiture comprend cinq/millièmes des parties communes y compris le terrain, soit trente-cinq/millièmes : 35/1.000

b) Rez-de-chaussée : Un appartement côté gauche, portant le numéro "RG" : se composant de : un hall de jour, une salle de séjour, une cuisine vers l'arrière, deux chambres vers l'arrière, un hall de nuit, une salle de bains, un water-closet, une cour et un jardin à l'arrière, l'appartement comprenant quatre-vingt-cinq/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain : 85/1.000

c) Etages un, deux et trois :

Un appartement, côté gauche, dénommé "1G - 2G - 3G", se composant de : un hall, une salle de séjour, une terrasse vers l'avant, une cuisine vers l'arrière, une chambre vers l'arrière, une salle de bains, un water-closet ; chaque appartement comprenant septante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit ensemble deux cent dix/millièmes : 210/1.000

Un appartement, côté droit, dénommé "1D - 2D – 3D", se composant de un hall de jour, une salle de séjour, une terrasse vers l'avant, une cuisine intérieure, une chambre vers l'arrière, une salle de bains, un water-closet : chaque appartement comprenant soixante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit ensemble cent quatre-vingt/millièmes : 180/1.000

d) Etages quatre, cinq et six :

Un appartement, côté gauche, dénommé "4G - 5G - 6G", se composant de : un hall de jour, une salle de séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine à l'arrière, une salle de douches, une salle de bains, un water-closet, deux chambres vers l'arrière, un hall de nuit, un débarras, chaque appartement comprenant quatre-vingts/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit ensemble deux cent quarante/millièmes : 240/1.000

Un appartement, côté droit, dénommé "4D - 5D - 6D", se composant de : un hall, un vestiaire, une salle de séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine intérieure, une salle de bains, un water-closet, chaque appartement comprenant cinquante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain, soit cent cinquante/millièmes 150/1.000

e) Etage sept :

Un appartement dénommé "7GD", se composant de : un hall avec vestiaire, un water-closet, une salle de séjour, une terrasse en façade avant, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une chambres vers l'arrière, une terrasse en façade arrière, l'appartement comprenant nonante/millièmes de toutes les parties communes, y compris le terrain : 90/1.000

Ensemble : mille/millièmes : 1.000/1.000

Dénomination des parkings, studios et appartements	Quote-part dans le coût du terrain	Millièmes de copropriété et d'indivision forcée
Parking 1	33.375,-	5
Parking 2	33.375,-	5
Parking 3	33.375,-	5
Parking 4	33.375,-	5
Parking 5	33.375,-	5
Parking 6	33.375,-	5
Parking 7	33.375,-	5
Box 1	60.075,-	10
Appartement R.G.	267.000,-	85
Appartement 1G	213.600,-	70
Appartement 1D	186.900,-	60
Appartement 2G	213.600,-	70
Appartement 2D	186.900,-	60
Appartement 3G	213.600,-	70
Appartement 3D	186.900,-	60
Appartement 4G	267.000,-	80
Appartement 4D	133.500,-	50
Appartement 5G	267.000,-	80
Appartement 5D	133.500,-	50
Appartement 6G	267.000,-	80
Appartement 6D	133.500,-	50
Appartement 7GD	240.300,-	90
Totaux	3.204.000,-	1.000/1.000

MODIFICATIONS AU COURS DE LA CONSTRUCTION.

Principe.

L'immeuble sera construit conformément aux plans et cahier de charges régissant la construction.

Lesdits plans ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Modifications.

Les plans sont néanmoins donnés à titre de simples indications; tant que les constructions ne seront pas complétement achevées, ils pourront toujours être modifiés par les comparants, sans qu'ils aient à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires. Ces modifications ne pourront davantage diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus.

Les raisons pour lesquelles les comparants pourraient être amenés à modifier les plans en cours de construction, sont nombreuses. Par exemple :

a/ les cas où la solidité ou la sécurité de la construction l'exigent ou le rendent souhaitable;
b/ la mise en concordance des plans avec des matériaux nouveaux utilisés;
c/ des raisons d'ordre artistique, esthétique, technique ou urbanistique.

Ces cas sont cités à titre exemplatif et non limitatif. Plus spécialement, les comparants se réservent le droit jusqu'à l'achèvement des constructions :

a) d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements ou autres locaux privatifs en un seul;
b) de subdiviser un appartement ou un autre local privatif et dès lors en ventiler les quotités;
c) de procéder de la même façon pour les garages et les caves ;
d) de déplacer une cave à compteurs, les emplacements de parking et garage et de modifier en conséquence les corridors et voies d'accès;
e) de transformer les garages ou emplacements de parking par des caves et vice-versa;
f) de transformer les garages en emplacements de parking et vice-versa;

Ces modifications ne sont citées qu'à titre exemplatif et non limitatif.

Les modifications éventuelles à la répartition des quotités dans les parties communes, seront décrites dans les actes de ventes.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis de constater authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dont il s'agit, et décrit ci-dessus, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, organisé par l'article 577-3 et suivants du Code civil, comportant sa division en appartements et autres parties privatives tels que décrits ci-dessus,

ayant chacun à titre d'accessoire inséparable, le nombre de quotités dans les parties communes, tel qu'il est établi ci-dessus.

Outre les parties communes de l'immeuble à appartements proprement dites, et décrites ci-dessus ces parties communes comprennent :

- le terrain avec ses clôtures éventuelles à l'exception du jardin arrière; les fondations de l'immeuble ou bâtiment;
- les colonnes portantes;
- les conduites, gaines et canalisations de toute nature, et les descentes des eaux pluviales et résiduaires, les vides-poubelles ;
- les murs, toiture et corniches.

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, crée dès l'aliénation d'une partie privative de l'immeuble dont question, les appartements et autres locaux privatifs, en fonds distincts, susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre les vifs ou à cause de mort, et de tous contrats.

Chacun des appartements et des locaux privatifs comporte :
a/ la partie en propriété privative et exclusive ;
b/ le nombre de quotités dans l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes, qui en sont l'accessoire. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou un local privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes.

La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les appartements et locaux privatifs figurent aux plans dont question ci-dessus, et sont décrits au présent acte de base.

SERVITUDES.

Outre les servitudes au profit et à charge réciproque de tous et de chacun des locaux privatifs, dont l'immeuble sera constitué par suite de sa division horizontale, les comparants déclarent que l'acte précité à l'origine de propriété qui précède, reçu par les notaires Etienne de Fays-Genin et Xavier Wets, le quatre novembre mil neuf cent septante-six, stipule entre autres les conditions suivantes, ci-après littéralement reproduites :

« Il résulte d'un acte reçu par le notaire Delvaux à Etterbeek, le vingt-et-un avril mil neuf cent vingt littéralement ce qui suit :
« « Les pignons et murs entourant la propriété vendue sont mitoyens depuis les fondations jusqu'à l'héberge, le vendeur se réservant les mitoyennetés des murs établis à la limite des biens restant lui appartenir. Les acquéreurs devront maintenir l'ancrage établi au grenier, pour relier l'immeuble vendu avec les maisons voisines. » »

ANTENNE DE TELEVISION ET DE RADIO.

La pose d'une antenne, de quelque nature qu'elle soit, est interdite sur la toiture, sur les terrasses et sur toute partie commune de l'immeuble.

RESERVE DE MITOYENNETE.

Les comparants aux présentes se réservent le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de toucher à leur profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants aux présentes auront le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les comparants aux présentes ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux—ci devraient prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

CONTRAT DE VENTE.

A) LIVRAISON.

Dès la naissance du contrat de vente, le vendeur a l'obligation de livrer la chose vendue et des accessoires, clés sur portes, conformément aux articles 1582 et suivants du Code civil, dans les conditions de qualité, de délai et de garantie, qui sont fixées par l'acte de base et ses annexes, ainsi que par l'acte authentique de vente.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de la chose vendue et d'en payer le prix, conformément aux articles précités du Code civil et plus spécialement aux articles 1650 et suivants, et aux époques prévues ci—après sous C).

B) Prix de vente.

Le prix de vente constitue un forfait.

Outre ce prix, l'acheteur devra payer :

a/ les frais de compteurs et les frais de leur raccordement et branchements, l'installation du téléphone;
b/ les frais de l'acte de vente et la TVA en vigueur le jour du paiement;
c/ la taxe de bâtisse;
d/ sa quote-part dans les frais de chauffage avant réception;

e/ les frais de gérance ordinaires à partir de la signature du compromis de vente;
f/ sa quote-part dans les frais et honoraires d'un acte de base, fixée à soixante francs par millième.

Tous les acquéreurs auront droit à une copie de cet acte de base, moyennant le paiement de mille deux cents francs.

C) Exigibilités des paiements.

Un acquéreur ne pourra, sous aucun prétexte, retarder un paiement à faire.

En tout état de cause, le prix de vente devra être payé avant la prise de possession des biens vendus.

A défaut de paiement aux époques stipulées, toute somme devenue exigible, sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de un franc vingt-cinq centimes pour cent francs par mois, net d'impôts, mis ou à mettre, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, sans préjudice de tous dommages et intérêts. Tout mois commencé est compté pour un mois entier.

En outre, après commandement resté totalement ou partiellement infructueux durant dix jours, tout le solde du prix de vente, deviendra de plein droit exigible et productif, à partir du commandement jusqu'au paiement, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de un franc vingt-cinq centimes pour cent francs par mois.

Le vendeur aura le droit, dans ce cas, soit de poursuivre l'exécution de la vente par toutes voies de droit, soit de faire procéder à la vente des biens vendus, le tout sans préjudice à l'exercice, simultané ou non, de tous autres moyens de poursuite et d'exécution. L'acheteur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui de ses engagements.

D) Garanties de l'acheteur.

Après la livraison du bien vendu, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code civil.

Il reste néanmoins tenu des vices cachés conformément à l'article 1643 du même Code. Cette garantie est toutefois limitée comme suit :

1) En ce qui concerne les vices du sol, gros-œuvre, toiture et égouts : dix ans.
2) En ce qui concerne les pierres de revêtement et autres éléments de façades extérieures : deux ans.
3) En ce qui concerne le chauffage, ascenseur, plomberie, électricité, pavement : un an.
4) En ce qui concerne la vitrerie et la tapisserie : aucune garantie.
5) En ce qui concerne les autres corps de métier : six mois.

La durée de garantie prend cours pour les parties privatives et communes, le jour de l'envoi de la lettre recommandée invitant l'acheteur à procéder à la réception définitive de son bien.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection dans le plus bref délai, des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque, notamment pour perte de jouissance.

Les actions pour vices cachés doivent être intentées par l'acheteur avant l'expiration des délais fixés ci-dessus, sous peine de forclusion.

E) Garanties du vendeur.

Pour sûreté et garantie du solde du prix de la vente, il sera pris lors de la transcription de l'acte de vente, inscription d'office prévue par la loi.

Si le vendeur donnait dispense d'inscription d'office, il aurait néanmoins le droit de prendre inscription conventionnelle pour le solde dû.

Dans ce cas, il sera de règle que le vendeur ne devra donner mainlevée de cette inscription qu'après paiement intégral de toutes les sommes, dues par l'acheteur.

Il sera interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien vendu, avant le paiement intégral du prix de vente.

Il ne pourra hypothéquer le bien acquis, sans l'accord écrit du vendeur, lequel ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde dû et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable au profit du vendeur de recevoir l'intégralité des sommes empruntées, au fur et à mesures à l'avancement des travaux et suivant l'échelle de paiement stipulée.

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE.

Les comparants aux présentes ont établi un "Règlement général de Copropriété", dans le but de déterminer les droits de propriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce "Règlement général de Copropriété" comporte :

1/ Le statut réel, comprenant :

a/ les dispositions qui précédent relatives à la description générale et à la division de l'immeuble, et, notamment, la distinction des parties communes et des parties privatives, la création des appartements, emplacements pour voitures et autres locaux privatifs, avec le nombre de quotités indivises qui leur sont rattachées;

b/ les dispositions qui suivent, sous le titre "Statut réel de l'immeuble".

2/ Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble à construire et aux détails de la vie en commun. Ce "Règlement d'ordre intérieur" n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble à ériger; il est susceptible de modification dans la mesure et dans les conditions qu'il détermine.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1. Définition.

Suivant la division horizontale de l'immeuble dont il s'agit, effectuée conformément à l'article 577-3 du Code civil (*loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée de manière importante pour la dernière fois le deux juin deux mil dix et pour la dernière fois le quinze mai deux mil douze*) le présent "Règlement général de Copropriété" est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes. Ce "Règlement général de Copropriété" comporte :

a) le STATUT DE L'IMMEUBLE, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.
b) Le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en Commun.

Le présent "Règlement général de Copropriété" oblige tous les titulaires actuels ou futurs de droits dans la propriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble, et leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit.

STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 2. Division.

L'immeuble comporte :

a/ Des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et:

b/ Des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction indiquée à l'acte de base. Il est stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des parties communes, telle qu'elle est établie dans l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité absolue de tous les copropriétaires.

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

ARTICLE 3. Parties privatives.

Les parties privatives de l'immeuble sont celles qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire, et qui constituent l'appartement ou autre local privatif proprement dit, à l'exclusion des parties communes, telles que :

Les planchers ou autres revêtements des sols ou des murs, les cloisons intérieures non portantes avec leurs portes et fenêtres, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et locaux privatifs, les fenêtres sur rue et cour, avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les faces intérieures des portes palières et les portes des caves, boxes, les revêtements de balcons et terrasses éventuelles, les plafonnages, la décoration intérieure, toutes les canalisations intérieures réservées à leur usage exclusif, le parlophone, ouvre-porte, sonneries, boîtes aux lettres, plaques indicatives, chute vide-poubelle, et cætera.

Cette énonciation est d'ailleurs exemplative et non limitative.

La cour et le jardin à l'arrière de l'immeuble font partie intégrante de l'appartement "RG".

L'entretien régulier du jardin incombe exclusivement au propriétaire de cet appartement.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

ARTICLE 4. Parties communes.

Les parties communes à l'ensemble des copropriétaires et partant, placées sous le régime de l'indivision forcée, sont toutes celles qui ne sont pas affectées par le présent règlement et par l'acte de base à l'usage exclusif ou particulier d'un propriétaire, à un des appartements et locaux privatifs ou celles qui sont, sauf dérogation déclarées telles par la loi ou l'usage, et notamment : le terrain avec ses clôtures à l'exclusion du jardin arrière et de la cour, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et cætera), les murs portants, les murs et décorations de façade, les balcons et la toiture, les cabines, les coffres-gaines et têtes de cheminées, les aéras, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et autres à usage commun, les fosses, les escaliers, l'ascenseur, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, et les paliers avec toutes leurs garnitures, installation électrique, revêtements et cætera. Les armoires cache-compteurs, les sous-sols, à l'exception des locaux privés, les portes d'entrée de l'immeuble, les parties communes du parlophone, ouvre-porte et sonneries d'entrée de l'immeuble, les appareils d'éclairage des paliers communs; les diverses canalisations avec leurs raccordements, les corniches et membrane, et d'une manière générale toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, suivant ce qui est dit ci-avant ou qui sont considérées comme parties communes, selon la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et par les usages non-contraires au présent règlement.

L'énumération ci-dessus n'est d'ailleurs pas limitative mais exemplative et doit être complétée par ce qui est dit ci-dessus aux sections "Parties communes" et "Division de l'immeuble".

ARTICLE 5. Droits et obligations aux :

a) Parties privatives :

1/ Chacun des copropriétaires dispose et jouit de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

2/ Chaque copropriétaire peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de son appartement et autres locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui pourraient en être la conséquence pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

3/ Chaque propriétaire pourra donner sa propriété privative en location à des personnes honorables et solvables, dont il restera responsable vis-à-vis des autres copropriétaires. La location de fractions de lots est interdite. Il est toutefois entendu que la location "meublée" ou "non meublée" est autorisée.

4/ Chaque copropriétaire pourra placer des volets, des persiennes, des rideaux ou autres dispositifs de protection, à condition cependant qu'ils soient d'un modèle agréé par l'assemblée générale.

5/ Les copropriétaires et leurs locataires devront donner au syndic de l'immeuble libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Ils doivent également donner accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants de réparations et travaux aux parties communes ou aux parties privatives des autres copropriétaires, si nécessaire.

A moins qu'il ne s'agisse d'un cas d'absolue urgence (exemple : rupture d'une conduite d'eau ou de gaz), l'accès des parties privatives aux personnes susdites, n'est autorisé qu'après en avoir référé au propriétaire intéressé.

6/ Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer les travaux nécessaires à sa propriété privative et cause par son inaction des dégâts ou des préjudices quelconques, soit aux parties communes, soit à d'autres propriétaires, le syndic a tous pouvoirs pour faire exécuter, aux frais du propriétaire en défaut, les réparations urgentes après en avoir fait rapport à l'assemblée générale.

b) Parties communes :

1) L'ensemble des parties communes de l'immeuble est à la disposition réciproque de tous les copropriétaires, conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec leurs droits respectifs.

2) L'entretien, les réparations, modifications et transformations aux parties communes s'effectueront par les soins des copropriétaires, sous les ordres du syndic, et la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou celui désigné par l'assemblée des copropriétaires, sauf dérogation ci-après :

a/ Le syndic a plein pouvoir pour faire exécuter les réparations et travaux présentant un caractère d'absolue urgence, sans devoir recourir à l'autorisation des copropriétaires/assemblée générale. Les propriétaires ne pourront jamais mettre obstacle à l'intervention du syndic, en tels cas, ni en contester la validité.

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

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire), l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquième.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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 son utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
Dès qu'il a intenté cette action, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

b/ Les travaux indispensables, mais non-urgents, seront décidés par l'assemblée générale .

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Pour les travaux non urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquième.

c/ Les réparations et travaux non-indispensables, mais ayant pour objet un embellissement, pourront être demandés par les copropriétaires possédant ensemble au moins un cinquième de l'immeuble et seront soumis à l'assemblée générale.
Ces travaux et réparations pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale.

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

Toutefois, compte tenu de la date de la 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.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire).

3) L'entretien et les réparations à effectuer au parking, à la rampe d'accès, à la porte, à l'éclairage et cætera seront supportés uniquement par les copropriétaires des parkings de la même manière que spécifié au paragraphe 2.

4) Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

5) L'emplacement, le modèle et les dimensions des plaques à placer sur les façades, dans le hall d'entrée, sur les boîtes aux lettres et portes palières, seront déterminés par le syndic.

ARTICLE 6. Assurances.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite pour tous les copropriétaires à la même compagnie, par les soins du syndic. Les premières assurances seront souscrites par le constructeur de l'immeuble, pour une durée qui ne pourra dépasser dix ans, et pour les montants qu'il détermine.

Ces premières assurances, souscrites par le constructeur devront obligatoirement être reprises par les différents acquéreurs au prorata de leurs quotités respectives. La première assemblée générale décidera d'une augmentation ou d'une diminution des risques. Chaque propriétaire recevra une copie des polices.

Les assurances couvriront :

1/ incendie, explosion, tempête, foudre, chute d'avions, dégâts des eaux des bâtiments et mobilier commun, le recours des voisins, le recours des locataires, le chômage immobilier, les risques électriques, les frais de déblais et pompiers, la responsabilité locative et d'occupants et autres accessoires d'usage.

2/ La responsabilité civile de l'ensemble de l'immeuble et la responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés et ceux causés par l'usage de l'ascenseur, y compris la responsabilité civile dans le chef des copropriétaires.

3/ Les assurances-loi de la femme d'ouvrage ou autres préposés.

Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes surprimes personnelles à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive du copropriétaire en question.

Sinistres :

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic en présence d'un ou plusieurs copropriétaires à désigner par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt dans les conditions à déterminer par cette assemblée. Toutefois, il sera tenu compte des droits légaux des créanciers privilégiés et hypothécaires et leur intervention devra être demandée.

Utilisation des indemnités :

1) Sinistre partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité, par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de la copropriété. L'excédent éventuel restera acquis à la copropriété.

2) Sinistre total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale de l'immeuble.

. En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera à charge de la copropriété et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ledit délai, les intérêts au taux appliqué par les sociétés hypothécaires pour leurs prêts ordinaires, courront de plein droit, sans mise en demeure.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus aux frais en proportion de leur part dans la copropriété.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Dérogations :

1/ Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que les assurances sont faites pour des montants insuffisants, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

2/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privative il leur appartient de les assurer à leurs frais.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent qui pourrait être alloué par suite de cette assurance supplémentaire. Ils en disposeront en pleine propriété et en toute liberté.

ARTICLE 7. Service et administration de l'immeuble.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Les décisions lient tous les copropriétaires, même les absents et opposants dûment convoqués.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

L'assemblée générale ordinaire se tiendra d'office chaque année dans la commune de la situation du bien. La période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de la Copropriété s'étend du 5 au 20 juin.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée à la diligence du syndic.

En effet, sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

Convocation :

La convocation indique le lieu, 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 inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, 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.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de

communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.
Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 à l'alinéa 1 du présent article. 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.

Ordre du jour :

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent, d'une manière très claire, être indique dans les convocations. Les délibérations ne pourront porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour sauf si tous les copropriétaires sont présents à l'assemblée.

Composition :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de leurs millièmes. La liste des présences établira la composition. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué et assistera à l'assemblée avec voix consultative.

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

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

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 10 % 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 de l'assemblée.

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.

Voix :

Les copropriétaires disposent en principe chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes ou quotités dans les parties communes.

Quorum :

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée peut être convoquée, de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée. Cette deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jour au moins et pourra délibérer quels qui soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité est exigée, soit par les présentes, soit par l'acte de base. En cas de parité des voix, la proposition est rejetée.

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, 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 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou 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 peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. 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° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

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 cinquième des voix :

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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

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

3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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 procès-verbal.

Lorsqu'une minorité de 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 substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Procès-verbal :

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.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires 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 dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions visées ci-dessus (*alinéas 2 et 3*) dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.
Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander de consulter, sur place et sans frais, le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Bureau :

L'assemblée générale forme en son sein son bureau pour le temps qu'elle détermine. Le bureau est composé du Président et d'un ou deux assesseurs qui sont élus à la majorité absolue des voix et sont rééligibles.

Le conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions du commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

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

Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Syndic :

Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt.

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

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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, son siège social ainsi que 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 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.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Si le syndic est absent ou défaillant, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic a dans ses attributions :

1) Veiller au bon entretien des parties communes et à la tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

2) Exécuter les décisions prises par l'assemblée générale

3) Commander et faire exécuter sous sa surveillance, les réparations et travaux d'une urgence absolue.

4) Comptabiliser les recettes et dépenses communes, les recevoir et les payer; en présenter trimestriellement le décompte à chaque propriétaire; assurer la garde des archives de la copropriété.

5) Souscrire au nom de la copropriété les contrats d'assurance (selon les modalités déterminées par l'assemblée générale).

6) Engager et révoquer la femme d'ouvrage; veiller au service d'entretien.

7) Représenter la copropriété en justice et vis-à-vis des tiers. En souscrivant aux présentes, les copropriétaires lui donnent mandat contractuel et irrévocable, stipulant tant en leur nom personnel que pour leurs ayants-droit, à cette fin.

8) Le syndic de l'immeuble signera la demande d'abonnement aux Services des Eaux, du Gaz et de l'Electricité, au nom de la copropriété et de tous les copropriétaires des appartements ou des locaux privatifs.
Il signera également au nom de la copropriété et de tous les copropriétaires, la reprise du contrat de location des calorimètres de radiateur du chauffage.
Il paiera les factures relatives à la location des compteurs et à la consommation enregistrée par ceux-ci. En cas de changement de propriétaire d'un ou de plusieurs appartements, il communiquera aussitôt le nom du nouveau propriétaire aux sociétés distributrices intéressées.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

a) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

b) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

c) 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;

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

e) de fournir le relevé de dettes, en cas de cession du droit de propriété d'un lot ente vifs ou pour cause de mort au notaire instrumentant. Ce relevé de dette comprend :

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée 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 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 des 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé parle syndic postérieurement à cette date.

Ce relevé de dette doit être fourni dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

f) 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;

g) 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 sur les comptes financiers de la copropriété;

h) 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;

i) 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 ;

j) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

k) de présenter, pour la mise en concurrence du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

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

m) 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;

n) 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 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

o) 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. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

p) 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 sur ces budgets.

Femme d'ouvrage :

Le syndic engage la femme d'ouvrage aux conditions habituelles, fixe sa rémunération et détermine sa tache; il pourra également la congédier.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

ARTICLE 8. Répartition des charges et recettes communes.

Toutes les charges et recettes communes sont supportées ou acquises par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-après concernant l'ascenseur.

Ce régime a un caractère forfaitaire et ne peut être modifié que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquième des voix (modification de la répartition des charges de copropriété).

A défaut par les copropriétaires de verser les provisions réclamées par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans les huit jours d'un rappel, le syndic est autorisé, pour le recouvrement des charges communes :

- à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage des parties privatives du défaillant;
- à toucher tous les loyers revenant au défaillant et ce, après assignation. Le locataire ne pourra s'y opposer et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes ainsi par lui versées, toutes délégations contractuelles et irrévocables étant données au syndic par tous les copropriétaires souscrivant aux présentes.
- à réclamer aux autres copropriétaires, en proportion de leur part proportionnelle, la quote-part du défaillant.

Sans préjudice de toutes condamnations qui seraient prononcées contre le défaillant, ce dernier est responsable vis-à-vis de la copropriété, des frais de recouvrement exposés par elle, y compris les honoraires des avocats et experts.

A partir d'un envoi d'un rappel et sans autre mise en demeure, toutes sommes réclamées seront majorées de deux pour cent par mois de retard de paiement à laquelle s'ajoute une indemnité forfaitaire, d'office, de mille francs.

Charges communes :

Sont réputées charges communes :

1/ Le salaire et les charges sociales de la femme d'ouvrage ou autres préposés.

2/ Les débours et émoluments du syndic.

3/ Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de renouvellement du mobilier commun, les frais d'achat de matériel d'entretien des parties communes, et mes frais d'éclairage et chauffage des parties communes.

4/ Les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention pour une question concernant, à un même degré, tous les copropriétaires.

5/ Les primes d'assurances contractées dans l'intérêt commun.

6/ Les taxes et impôts généralement quelconques relatifs à l'immeuble, à moins que ces taxes et impôts aient été établis directement au nom de chacun des copropriétaires.

7/ Les frais éventuels de recouvrement de la quote-part dans les dépenses communes et les frais éventuels de poursuite contre un copropriétaire défaillant.

Cette énumération est exemplative et non limitative. Elle vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, dont il est question au statut de l'immeuble, mais sans préjudice au recours que la copropriété pourrait avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire. Toutefois, dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

En cas de contestation entre le syndic et un copropriétaire, concernant une somme à payer, ce dernier devra verser la somme réclamée avant de pouvoir porter le litige devant l'assemblée générale qui décidera, sauf son recours devant les tribunaux.

Ascenseur :

Tous les frais inhérents à l'ascenseur, rien excepté, et notamment les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de remplacement des machineries, les frais d'assurances et notamment les assurances contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, seront supportés par les propriétaires des appartements dans les proportions suivantes :

Répartition des charges de l'ascenseur :	
Appartements	Millièmes
RG	25
1G	50
1D	50
2G	60
2D	60
3G	70
3D	70
4G	90
4D	55
5G	100
5D	65
6G	110
6D	75
7GD	120
	1.000/1.000èmes

Recettes communes :

Toutes recettes qui seront effectuées, soit à raison des parties communes, soit à raison de l'administration de l'immeuble, sont réputées "recettes communes".

Règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE 9. Mode d'occupation.

1) Tous les copropriétaires, leurs locataires, hôtes et domestiques, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours l'occuper et jouir de l'immeuble, suivant la notion juridique du "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité et le standing de l'immeuble ne soient on aucun cas troublés par leur fait, celui des personnes à leur service et dont ils répondent, de leurs locataires et des visiteurs.

Les appartements doivent exclusivement être destinés à l'usage d'habitation et d'exercice de professions libérales ou similaires.

2) Les animaux tels que chiens, chats, oiseaux, ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres occupants. L'assemblée générale statuant majorité absolue, pourra toujours retirer ladite tolérance. Les perroquets et perruches sont défendus.

3) Les tuyaux d'amenée du gaz utilisés dans l'immeuble seront rigides et métalliques.

4) Les copropriétaires, locataires et habitants de l'immeuble devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de la voirie, et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

5) Les ventes publiques sont strictement défendues dans l'immeuble.

6) Les entrants et/ou sortants feront constater, par le syndic toutes dégradations antérieurement au passage de leurs déménageurs. Faute de se conformer à cette situation, ils seront rendus responsables de toutes dégradations constatées après le passage desdits déménageurs. En cas de location et/ou de sous-location, le copropriétaire visé sera responsable de tous dégâts commis aux parties communes par son locataire et/ou sous-locataire.

7) Les copropriétaires et los occupants de l'immeuble ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; les instruments de musique, quels qu'ils soient sont défendus.

L'emploi de radios et de télévisions est autorisé, mais les occupants qui en font usage sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. L'utilisation de ces appareils, ainsi que de transistors et toume-disques est formellement interdite sur les terrasses et balcons, ainsi que dans les parties communes de l'immeuble.

8) Il est défendu d'encombrer les parties communes de quelque manière que ce soit; il est notamment défendu de garer ou placer des vélos, voitures d'enfant, jouets, et cætera, dans les parties communes, ni d'y déposer quoi que ce soit.

9) Lors des emménagements et déménagements, il sera strictement interdit d'utiliser l'ascenseur.

Un anneau destiné à l'accrochage d'une poupe est prévu sous la corniche du sixième étage.

Afin d'en permettre l'utilisation, l'occupant du septième étage donnera accès à sa terrasse avant à l'occasion de tout emménagement ou déménagement.

10) Dans les parkings et leurs dépendances, il est interdit de stocker de l'essence ou autres produits inflammables, de procéder au nettoyage des voitures, ou à n'importe quel autre travail, d'y entreposer des objets, d'y faire tourner les moteurs à l'arrêt ou de maintenir ouverte la porte d'accès au parking.

ARTICLE 10. Mutations.

1/ Les parties intéressées devront avertir le syndic, sans délai, de toutes les mutations entre vifs, ou par suite de décès, de tout ou partie d'une propriété privée de l'immeuble, et lui faire connaître le nom et l'adresse des nouveaux propriétaires. Les nouveaux propriétaires veilleront, lors de la mutation, au paiement par l'ancien propriétaire de sa quote-part dans les dépenses communes, faute de rester personnellement responsables vis-à-vis de la copropriété, au versement de toutes sommes restées dues, sauf leur recours contre l'ancien propriétaire.

2/ Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers contiendront l'engagement des locataires, d'habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété.

3/ Tous les actes de mutations et de locations devront contenir la mention que le nouveau propriétaire, usufruitier et locataire a pris connaissance du présent règlement général de copropriété, et que ces derniers seront tenus de le respecter dans tous ses termes.

ARTICLE 11. Dispositions diverses.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher les conflits qui surgiraient concernant l'application du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 12. Diffusion.

Il sera délivré des copies dudit acte de base aux frais des intéressés qui en feront la demande, moyennant le paiement de la somme de mille deux cents francs.

Les premiers acquéreurs intéressés pourront en demander une traduction libre en la langue néerlandaise. Cette traduction libre sera remise à leurs frais, mais uniquement à titre de renseignement, et sans garantie quelconque.

En cas de contestation, seul le texte transcrit au bureau des hypothèques pourra être invoqué.

ARTICLE 13

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à 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.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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.

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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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 son utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité de 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 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.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, 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 la charge de l'association des copropriétaires.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher les conflits qui surgiraient concernant l'application du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 14

Les dispositions des statuts 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.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre déposé au siège de l'association des copropriétaires ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

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.

ARTICLE 15

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.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, tels que définis ci-dessous ;

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 générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, 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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés à l'alinéa 2 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 3, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant 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 cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, 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.

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus sont à charge du copropriétaire cédant.

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

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

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par " fonds de roulement ", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par " fonds de réserve ", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, 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 avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

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

ARTICLE 16

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit.

La destruction même totale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques. Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue ci-dessus.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Annexes.

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être annexées aux présentes, l'autorisation de bâtir délivrée par la Députation permanente du Conseil du Brabant, le sept avril mil neuf cent septante-sept et les lettres de confirmation remise par le Ministère des Affaires Bruxelloises, le quatorze décembre mil neuf cent septante-sept, par la Commune de Schaerbeek, le trois février mil neuf cent septante-huit, et par le Gouvernement Provincial, le trente mars mil neuf cent septante-huit.

Ces documents forment avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces annexes signées par les comparants comme ils agissent, demeureront ci-annexées, après avoir été signées "ne varietur" par les parties et le notaire.

Elles seront enregistrées en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte. Les comparants reconnaissent que les signatures et paraphes qui y sont apposés, émanent bien d'eux: ils confirment et réitèrent, pour autant que de besoin, toutes les conventions, clauses et conditions, contenues dans lesdites annexes, avec rétro activité à compter de leur date, voulant qu'au moyen des présentes, ces documents acquièrent tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes grosses et expéditions et tous extraits nécessaires.

Mandat.

Par son adhésion à l'acte de base et de ses annexes, dont chaque futur acquéreur d'appartement ou garage recevra la copie intégrale lors de la signature du compromis de vente, il est censé donner mandat irrévocable à Monsieur Melis pour le représenter aux actes modificatifs éventuels dudit acte de base.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les comparants déclarent élire domicile dans leur demeure préindiquée.

Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné, au vu de pièces officielles requises par la loi, certifie l'identité des comparants telle qu'énoncée ci-dessus.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.
Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, notaire.
(Suivent les signatures).

Enregistré dix-huit rôles, trois renvois à Schaerbeek II, le treize avril 1900 septante-neuf. Vol. 391, fol. 63. case 1. Reçu deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur a.i. (signé) R. BAISE.

POUR EXPEDITION CONFORME, délivrée par Maître Pierre-Etienne de Fays, notaire à Schaerbeek détenteur des minutes de Maître Etienne de Fays-Genin notaire ayant résidé à Schaerbeek.

Le 5/8/2014

VAN DER AUWERA M.

Le 04 Août 2014

A. MATAGNE

Le 9/8/2014.

D. RAMIS

Le 11 Août 2014

E. DIKOMITIS

Enregistré Trente Six rôle Six renvoi(s)
à Bruxelles 6ème bureau le ~~29 AOÛT 2014~~ 11 SEP. 2014
vol. 304 fol. 67 case 18
Reçu Cinquante Euro

Le Receveur
~~L'inspecteur Principal,~~

E. BRONSELAER
conseiller