

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA « RESIDENCE RUE AU BEURRE 34-36 »

ACTE DE BASE
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE ET DU DIX-HUIT JUIN DEUX MILLE DIX HUIT, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

L'an deux mille dix-huit

Le *

Devant nous, Maître, notaire résidant à

A COMPARU

L'association des copropriétaires de la Résidence « RUE AU BEURRE 34-36 », ayant son siège à 1000 Bruxelles, rue au Beurre 34-36, titulaire du numéro d'entreprise 0874.870.813.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société Privée à Responsabilité Limitée, titulaire du numéro d'entreprise 0446.714.001, ayant son siège social à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue de Tervuren, 266D bte 2 ; elle-même représentée par son gérant (...).

En vertu :

- De l'article 577-8, §4, 3° et 6 du Code Civil ;

- D'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « RUE AU BEURRE 34-36 » du *, dont le procès-verbal demeurera annexé au présent acte.

Ci-après dénommée « le comparant ».

Lequel comparant expose préalablement que les statuts de l'immeuble à appartements multiples, dénommé « RUE AU BEURRE 34-36 », comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés aux termes d'un acte reçu par le Notaire Bernadette INGEVELD, à Ixelles, en date du vingt-sept mai deux mille cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le trente juin suivant, sous la référence 48-T-30/06/2005-005178, à la requête de la société anonyme « CONFISERIE LEONIDAS » en abrégé « LEONIDAS » à Anderlecht, titulaire du numéro d'entreprise 0470.824.919.

Aux termes dudit acte, l'immeuble a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée.

Ceci étant exposé, le comparant nous requiert de mettre les statuts de la copropriété en conformité aux lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, du deux juin deux mil dix, du quinze mai deux mil douze et du dix-huit juin deux mille dix-huit, formant les articles, 577-2 à 577-14 du Code Civil, ce qui est fait comme suit.

Au préalable, il est précisé que le présent acte a pour seul objet la mise en conformité des statuts à la législation précitée, aucune modification n'étant par contre apportée à la description de l'immeuble, des parties privatives et communes ni à la répartition, entre les divers lots privatifs, des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective.

I) Description du bien :**Ville de Bruxelles (Première division):**

Un immeuble à appartements multiples sis Rue Au Beurre, 34/36, cadastré suivant extrait de matrice cadastrale remontant à moins d'un an section A, numéro 365 E P0000 pour une contenance de un are nonante centiares.

Cet ensemble étant anciennement décrit comme suit, suivant l'acte de base d'origine dressé par le Notaire Bernadette INGEVELD, à Ixelles, en date du vingt-sept mai deux mille cinq :

« 1) Une maison de commerce à deux étages, située rue au Beurre, 34, où elle présente une façade de quatre mètres, dix centimètres, cadastrée selon titre première division, huitième section, numéro 365/D, pour une superficie de un are un centiare, contenant d'après titre un are trente dixmilliares, et 2) Une maison de commerce sur et avec terrain, sise rue au Beurre, 36, cadastrée ou l'ayant été section A, numéro 364/D pour une superficie selon titre et cadastre de nonante-deux centiares.

Les deux immeubles sont actuellement cadastrés ensemble section A numéro 365 E pour une contenance de un are nonante-trois centiares. »

Origine de propriété :

La société anonyme « CONFISERIE LEONIDAS », en abrégé « LEONIDAS » était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de monsieur Georges SPEECKAERT et son épouse madame Maria BORMS aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires André VAN ISACKER, à Ixelles, et Michel THYS, à Bruxelles, le douze janvier mil neuf cent nonante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf février suivant, volume 7302, numéro 5.

Ladite société a ensuite procédé à la division de l'immeuble en appartements multiples, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

II) Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Aux termes de l'acte reçu par le notaire Bernadette INGEVELD, à Ixelles, en date du vingt-sept mai deux mille cinq la société anonyme CONFISERIE LEONIDAS, prénommée, a déclaré vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, faisant l'objet des dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Elle a déclaré diviser l'immeuble sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles ont été divisées en mille/millièmes (1.000/1.000es) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement général de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

III) Annexes aux statuts :

Les plans de l'immeuble dressés par monsieur Jean-Luc PERDAENS, géomètre-expert immobilier, dont les bureaux se trouvent à Braine-l'Alleud (1420), rue de l'Hôpital, 6, en date du dix-sept février deux mille cinq, sont demeurés annexés à l'acte de base reçu par le notaire Bernadette INGEVELD en date du vingt-sept mai deux mille cinq dont question ci-dessus.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui a ainsi été juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres. Ils font partie intégrante de l'acte de base

IV) Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille :

Généralités :

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans dont question ci-dessus, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constitue une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

V) Description du bien :

Analyse des plans :

I) Partie privative :

1) Lot 1 : sous teinte bleue :

A) En propriété privative et exclusive :

- Sous-sol : l'entièreté de la surface bâtie, comprenant l'escalier menant au rez-de-chaussée et le hall en façade arrière, le monte-charge ; le vestiaire et la réserve en façade avant.

- Rez-de-chaussée : une partie de la surface bâtie, comprenant le magasin en façade avant, une grande pièce à l'arrière avec monte-charge ; un dégagement, la cuisine, le water-closet, l'escalier venant du sous-sol, un grand dégagement, la chambre froide, le débarras et un petit local, en façade arrière.

B) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent trente-neuf millièmes (339/1.000es) des parties communes générales du bâtiment.

2) Lot 2 : sous teinte verte :

A) En propriété privative et exclusive :

- Rez-de-chaussée : une partie de la surface bâtie, comprenant le séjour avec escalier menant au premier étage, le water-closet en façade arrière.

- Premier étage : une partie de la surface bâtie, comprenant l'escalier venant du rez-de-chaussée, la chambre, la salle de douche comprenant un water-closet, le tout en façade arrière.

B) En copropriété et indivision forcée :

Les cent-un/millièmes (101/1.000es) des parties communes générales du bâtiment.

3) Lot 3 : sous teinte mauve :

A) En propriété privative et exclusive :

Premier étage : une partie de la surface bâtie, comprenant un séjour, la cuisine en façade arrière, un deuxième séjour avec vestiaire et water-closet, la salle de bain, le water-closet, le salon et la chambre en façade avant.

B) En copropriété et indivision forcée : les cent nonante et un/millièmes (191/1.000es) des parties communes générales du bâtiment.

4) Lot 4 : sous teinte rouge :

A) En propriété privative et exclusive :

Premier étage : une partie de la surface bâtie, comprenant un séjour et une salle de douche.

B) En copropriété et indivision forcée :

Les trente-cinq/millièmes (35/1.000es) des parties communes générales du bâtiment.

5) Lot 5 : sous teinte orange :

A) En propriété privative et exclusive :

- Deuxième étage : une partie de la surface bâtie, comprenant un séjour et la cuisine, avec escalier menant au grenier, en façade arrière ; salle de bain avec water-closet, la chambre 01 en façade avant ; un deuxième séjour avec water-closet et escalier menant au troisième étage, le salon en façade avant.

- Combles : l'entièreté de la surface bâtie, comprenant l'escalier venant du deuxième étage, hall de nuit, salle de bain, la chambre 03 en façade avant, la chambre 02 en façade arrière ; le grenier.

- Combles : l'entièreté de la surface bâtie et un grenier.

B) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent trente-quatre/millièmes (334/1.000es) des parties communes générales du bâtiment.

II) Parties communes :

A) Bâtiment : sous teinte jaune :

- la cour ;
- le hall d'entrée ;
- le débarras et le débarras avec les compteurs ;
- l'escalier et sa cage jusqu'au deuxième étage ;
- l'entretien des façades ;
- la toiture ;
- les colonnes de distribution d'eau ;
- les colonnes d'évacuation des eaux usées et égouts ;
- les conduits d'évacuation des eaux pluviales ;
- etc.

B) Terrain :

La surface totale de la parcelle soit un are nonante-cinq centiares.

Les murs de clôtures.

Dispositions urbanistiques :

Il résulte de la lettre de la ville de Bruxelles, datée du onze avril deux mille cinq, en réponse à la lettre envoyée par le notaire Bernadette INGEVELD, prénommée, en date du dix mars deux mille cinq, en

application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, ce qui suit ci-après littéralement reproduit :

« Pour le territoire où se situe le bien : en ce qui concerne la destination :

Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles) ;
- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- en bordure d'un espace structurant ;
- en noyau commercial ;

Il existe un dossier de base de plan particulier d'affectation du sol approuvé au 28/07/1999 « n° 80-60 llot Sacré » ;

(sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes) ;

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'arrêté du gouvernement du 03/06/1999 adoptant les titres I à VII ;
- le règlement sur les bâtisses de la ville de Bruxelles ;
- le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'arrêté de l'exécutif du 29/04/1993 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par arrêté du gouvernement du 22/12/1994 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'arrêté du gouvernement du 05/03/1998 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par arrêté du gouvernement du 23/02/2000.

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

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

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

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

Autres renseignements :

- le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- le bien est classé le 20/09/2001 ;
- le bien n'est pas situé dans un site classé dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 - fax 02/282.75.54) ;
- le bien est situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.»

Le règlement général de copropriété est établi comme suit :

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
--

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1 : Statut réel de l'immeuble

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur

Article 3 : Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Parties communes et privatives

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

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

Article 6 : Parties communes

Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8 : Définition des parties privatives

Article 9 : De la jouissance des parties privatives

Article 10 : Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11 : Transformations

Section II : Association des copropriétaires

Article 12 : Association des copropriétaires

Section III : Répartition des charges et recettes communes

Article 13 : Charges et frais communs

Article 14 : Répartition des charges communes

Article 15 : Recettes au profit des parties communes

Article 16 : Recouvrement des charges communes

Article 17 : Modification de la répartition des charges

Article 18 : Cession d'un lot

Section IV : Travaux et réparations

Article 19 : Généralités

Article 20 : Genre de réparations et travaux

Article 21 : Réparations urgentes

Article 22 : Réparations ou travaux non urgents

Article 23 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 23 bis : Absence de décision de l'assemblée générale

Article 24 : Servitudes relatives aux travaux

Section V : De la responsabilité en général - Assurances - Reconstruction

Article 25 : De la responsabilité en général

Article 26 : Assurance

Article 27 : Cas de sinistre

Article 28 : De l'utilisation des indemnités

Article 29 : Des assurances particulières

Section VI : Action en justice

Article 30 : Action en justice

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est ici renvoyé à l'annexe du présent acte.

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 33 paragraphe 8 du règlement d'ordre intérieur ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577- 10 paragraphe 1 du Code Civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement général de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé. Il contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

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

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et

que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification. Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Parties communes et privatives :

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

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

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

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

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

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

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

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

Article 6 : Parties communes :

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant à l'article 5.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué à la section « assurances ».

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

- les divers éléments détaillés dans l'acte de base lors de l'analyse des plans comme étant parties communes :
- le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives ;
- la cour ;
- les murs pignons du bâtiment ;
- les murs de la cour ;
- les fondations ;
- les murs porteurs ;
- les murs de façades ;
- la toiture du bâtiment ;
- les corniches ;
- les descentes d'eau pluviale ;

-
- le réseau d'égout ;
 - les tuyaux de décharge et de ventilation, ainsi que les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives ;
 - les canalisations principales d'alimentation en eau, gaz et électricité, ainsi que les branchements d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes ;
 - le débarras et le débarras-compteurs situés au rez-de-chaussée ;
 - les gaines pour tuyauterie ;
 - l'aéra ;
 - l'ancien monte-charge ;
 - la verrière ou trou de lumière dans la cage d'escalier ;
 - le hall d'entrée appartements et la cage d'escalier ;
- En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code Civil, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 7 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

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

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, la quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable. L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 : Définition des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte : les divers éléments détaillés dans l'acte de base lors de l'analyse des plans comme étant parties privatives :

- les planchers ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les châssis de fenêtres et les fenêtres ;
- les portes d'entrée des parties privatives ;
- tous les branchements intérieurs à usage privatif et situés dans les parties privées ;
- les installations sanitaires particulières ;
- les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent.

En résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Chauffage individuel :

L'immeuble n'est pourvu d'aucune installation de chauffage central, dès lors chaque propriétaire ou occupant aura son propre système de chauffage individuel. Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

Article 9 : De la jouissance des parties privatives :

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

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

Article 10 : Des limites de la jouissance des parties privatives :

1) Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux-tiers des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

2) Location :

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

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

3) Destination :

Les appartements sont destinés à des fins d'habitation, mais peuvent exceptionnellement être affectés à un usage professionnel pour l'exercice de professions libérales à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues et avec l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Les locaux privatifs au rez-de-chaussée sont destinés à un usage commercial ou professionnel, sans aucune exclusion.

L'appartement du premier étage sous teinte mauve pourra également recevoir une activité commerciale le cas échéant en tant que dépendance de l'activité commerciale du rez-de-chaussée, pour autant que les autorisations administratives aient été obtenues mais sans obligation de recevoir l'autorisation des autres copropriétaires de l'immeuble. Si l'appartement est vendu à un tiers sans constituer une dépendance du rez-de-chaussée, la modification de la destination de cet appartement sera soumise aux règles de l'acte de base comme les autres appartements.

Ils peuvent être partiellement affectés à usage d'habitation.

Article 11 : Transformations :

Les travaux de modifications aux parties communes, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 , 4° du Code Civil.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou

à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

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, également, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

Section II : Association des copropriétaires :

Article 12 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RUE AU BEURRE 34-36 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Bruxelles, rue au Beurre, 34-36, 1000 et est titulaire du numéro d'entreprise 0874.870.813.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique depuis le moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

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

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.

3- Dissolution - Liquidation :

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 sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée 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 au paragraphe précédent.

4- Patrimoine de l'association des copropriétaires :

1° L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire d'espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien.

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.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

2° Ces fonds doivent être 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.

3° Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

4° Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

5- Objet :

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

6- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code Civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code Civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

7- Actions en justice :

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

Article 13 : Charges et frais communs :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Sont communs, tous les frais et charges qui ont trait :

- aux dépenses liées à l'entretien, l'usage, la conservation, la réparation, le renouvellement et l'administration des choses et parties communes ;
- aux indemnités et dommages dus par l'ensemble des copropriétaires ou leur association ;
- aux frais de procédure intentés par ou contre l'association des copropriétaires ;
- aux impôts, taxes et rétributions relatifs à l'ensemble immobilier, pour autant qu'ils ne soient pas établis directement sur chacun des lots privatifs ou de leurs propriétaires ou occupants ;
- à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association.

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

Article 14 : Répartition des charges communes :

Toutes les charges communes et celles nées de l'indivision ou des besoins communs, sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 15 : Recettes au profit des parties communes :

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

Article 16 : Recouvrement des charges communes :

Au cas où un des copropriétaires reste endéans le mois en défaut de verser sa provision à l'association des copropriétaires, il lui sera envoyé un rappel par lettre recommandée à la poste contenant mise en demeure de payer les montants dus.

A partir de l'envoi de ce rappel, un intérêt de retard sera dû au taux légal majoré de deux pour cent.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

Article 17 : Modification de la répartition des charges :

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

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

Article 18 : Cession d'un lot :

§ 1er. Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, 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, au sens de l'article 577-5 § 3, alinéas 1 du Code Civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 ;

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 et des montants en jeu ;

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 copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un copropriétaire d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :

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 au § 1er 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 copropriétaire entrant.

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 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant 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.

§ 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou le démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, §1er, alinéa 2 du Code Civil.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1^{er} à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.

§ 5. 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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

-Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3 du Code Civil. 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 copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Section IV : Travaux et réparations :

Article 19 : Généralités :

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

Article 20 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 21 : Réparations urgentes :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, c'est-à-dire relevant de la catégorie des actes 'conservatoires et d'administration provisoire' au sens de la loi, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) 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.

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

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.

Article 22 : Réparations ou travaux non urgents :

Les améliorations, modifications de style, de l'aspect et de l'harmonie de l'immeuble ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale délibérant à la majorité des deux-tiers des voix.

Article 23 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux 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 travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix.

Article 23 bis : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 24 : Servitudes relatives aux travaux :

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

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

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

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

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

En outre, les occupants du troisième étage devront laisser accès à la toiture par la trappe au-dessus de leur terrasse.

Section V : De la responsabilité en général - Assurances - Reconstruction :

Article 25 : De la responsabilité en général :

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 26 : Assurance :

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

- a) Le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) Le recours des voisins.
- c) Le chômage immobilier.
- d) Les frais de déblai et de démolition.
- e) Les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.
- f) Les dégâts des eaux.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives, à l'exclusion des meubles, que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

D'autre part, une assurance sera souscrite afin de couvrir tant les copropriétaires individuellement que l'association des copropriétaires contre les responsabilités pouvant naître du chef de l'immeuble ou des parties de l'immeuble au sens large, conformément aux articles 1384 et 1386 du Code Civil, tant des actions intentées par des copropriétaires que des tiers.

Le syndic souscrit les assurances au nom de l'association des copropriétaires et en paie les primes en tant que charge de l'association des copropriétaires. Chaque copropriétaire a droit à une copie de la police d'assurance.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire ou d'un occupant de son lot privatif ou plus

généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 27 : Cas de sinistre :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

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

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

Article 28 : De l'utilisation des indemnités :

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit :

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

A) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total :

L'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3, article 577-7 du Code Civil.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal majoré de quatre pour cent (4%) courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.

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

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

Article 29 : Des assurances particulières :

A) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge

de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B) Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

Section VI : Action en justice :

Article 30 : Action en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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 sont 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 §§ 3 et 4 de l'article 577-9 du Code Civil (demande au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale et demande de se faire autoriser par le juge à accomplir des travaux affectant les parties communes), 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 des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant, l'immeuble 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

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

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

La version actuelle du règlement d'ordre intérieur est annexée au présent acte. Monsieur le Conservateur est expressément dispensé de faire transcrire ce règlement d'ordre intérieur.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

Le présent acte sera transcrit au Premier Bureau des Hypothèques compétent, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au siège de l'association des copropriétaires concernée.

Certificat d'état-civil et d'identité :

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours avant la date des présentes et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture :

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

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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