



ETUDE DE MAITRE ETIENNE TAYMANS

Notaire à Evere-Bruxelles

LES STATUTS DE LA RESIDENCE « DUNANT II »

Située à Evere, à l'angle de l'avenue Henri Dunant et de la rue de Genève, 1140,
Bruxelles

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE « LA RESIDENCE DUNANT II »

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE MODIFICATIF

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

L'an mil neuf cent soixante sept

Le vingt quatre avril

Par devant nous, « **Etienne TAYMANS** », notaire de résidence à Evere-Bruxelles.

A COMPARU

La société anonyme « **Entreprises Amelinckx** » dont le siège est établi à Anvers, Dambruggestraat n°306 - 308.

Issue de la transformation de la société de personnes à responsabilité limitée « **Entreprises Amelinckx** », suivant acte avenué le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Paul Smet à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six sous le numéro 1163, constituée originellement sous la forme de société de personnes à responsabilité limitée et sous la raison sociale de « **Entreprises Générales François Amelinckx** » suivant acte passé devant le notaire Van Migem à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente huit, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt neuf mai suivant sous le numéro 8848 et dont l'ancienne raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte passé devant le notaire Albert Van Winckel à Anvers, le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante huit, publié aux annexes du Moniteur belge du douze avril suivant sous le numéro 7117 et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant acte passé devant le notaire Van Winckel à Anvers le dix huit janvier mil neuf cent soixante

trois, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du trente janvier suivant sous le numéro 2203.

Ici représentée par monsieur Louis TASSOUL, architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey n°28, en suite d'une délégation de pouvoirs lui conférée par le conseil d'administration aux termes d'un acte avenant le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Paul Smet à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six sous le numéro 1165, lequel au surplus se porte fort pour elle.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, en vue du règlement général de copropriété qui fait l'objet des présentes, nous a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE :

La société comparante est actuellement propriétaire du bien ci-après décrit :

Section I : Situation et description :

Commune d'Evere :

Un terrain à bâtir situé à l'angle de l'avenue Henri Dunant et de la rue de Genève, où il présente des façades respectives de soixante mètres, soixante deux centimètres avenue Henri Dunant et de quarante neuf mètres vingt quatre centimètres rue de Genève avec un pan coupé de dix huit mètres, cadastré ou l'ayant été section D numéros 308 i et 308 k (parties) contenant en superficie d'après mesurage quarante huit ares, quatre vingt huit centiares.

Plan :

Tel au surplus que ce terrain se trouve repris et figuré sur un plan avec procès-verbal de mesurage qu'en a dressé le huit mars mil neuf cent soixante cinq, monsieur Vital DECOURT, géomètre expert immobilier, demeurant à Machelen, lequel plan est demeuré annexé à un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles.

Section II : Origine de propriété :

La société comparante est propriétaire du bien prédécrit par transfert de l'universalité des biens actifs et passifs formant le patrimoine de la société de personnes à responsabilité limitée « Entreprises Amelinckx » à la société anonyme « Entreprises Amelinckx » aux termes de l'acte de transformation de la société reçu le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq par le notaire Paul Smet à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six sous le numéro 1163.

La société de personnes à responsabilité limitée « Entreprises Amelinckx » était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de monsieur Bernard Marie Léon Antoine Ghislain Warzée, employé, époux contractuellement séparé de biens de madame Marie Germaine Jeanne Nicole Castermans, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenant le quatre novembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois décembre mil neuf cent soixante cinq, volume 6020 numéro 26.

Monsieur Bernard Marie Léon Antoine Ghislain Warzée prénommé était propriétaire dudit bien pour lui avoir été adjugé dans une vente publique tenue à la requête de la commune d'Evere et clôturée le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq par le ministère du notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix neuf novembre mil neuf cent soixante cinq, volume 6022 numéro 22.

La commune d'Evere était propriétaire dudit terrain en suite d'un jugement d'expropriation prononcé le quinze avril mil neuf cent vingt neuf par la première chambre du tribunal de première instance à Bruxelles contre monsieur Constant Léopold MICHAUX, propriétaire à Ixelles et déclarant remplies toutes les formalités prescrites par la loi en matière d'expropriation du bien ci-dessus et d'autres, ledit jugement transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit février mil neuf cent trente, volume 1737 numéro 20.

Section III : Conditions spéciales :

A l'acte de vente dont question ci-dessus reçu par le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq se trouve annexé le cahier général

des charges établi par la commune d'Evere pour la vente dudit terrain communal et dont la teneur littérale suit :

Article 1 :

La commune d'Evere vend ce terrain dans l'intention et sous la condition expresse que l'acquéreur y érige des constructions, conformément aux dispositions des règlements communaux, aux prescriptions du présent cahier des charges, aux clauses spéciales insérées dans le procès-verbal d'adjudication et au permis de lotir délivré par la commune d'Evere en date du 23-9-1964, concernant le terrain en question.

Tout acquéreur du terrain vendu par la commune d'Evere renonce expressément à l'aliéner sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du collège des Bourgmestre et Echevins aussi longtemps que n'aura pas été érigé sur ce terrain un bâtiment ou ensemble de bâtiments considéré par ledit collège comme étant achevé et en état d'être livré à sa destination normale et comme occupant une superficie et un volume suffisant.

L'autorisation prévue ci-avant devra être demandée par lettre recommandée à la poste, avec accusé de réception.

La demande d'autorisation sur laquelle il n'aurait pas été statué dans les cinq mois de sa réception sera réputée accueillie.

En accordant l'autorisation, le collège peut la subordonner à l'insertion, dans l'acte d'aliénation autorisé, de clauses propres à sauvegarder les droits et intérêts de la commune, entre autres le respect par le nouvel acquéreur de toutes les clauses énoncées au présent article.

La commune pourra également, en refusant l'autorisation déclarer vouloir exercer le droit, qu'elle se réserve et que l'acquéreur lui reconnaît expressément ici, de racheter le terrain en remboursant à l'acquéreur, en un seul paiement, le prix par lui payé à la commune ainsi que ses débours réels pour frais de son acquisition.

Toutefois, lorsqu'au moment de l'adjudication du terrain vendu par la commune, l'acquéreur aura déclaré son intention de l'affecter, ainsi qu'il est prévu au paragraphe II de l'article 577 bis du Code Civil (loi du 8 juillet 1924) ; en copropriété indivise et comme sol à l'usage

commun des divers étages ou parties d'étages d'une maison appartenant à des propriétaires distincts, affectation à réaliser avant que les bâtiments à construire ne soient rendus habitables, les dispositions précédentes du présent article, sauf son premier alinéa ne seront pas applicables aux cessions de droits indivis sur le terrain consenties par l'acquéreur en réalisation de son prédit projet d'affectation.

Article 2 :

Le terrain se vend sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour franc quitte et libre de toutes dettes, privilèges, hypothèques ou inscriptions quelconques. Il est libre d'occupation.

Article 3 :

Le ou les acquéreurs, leurs successeurs et ayants cause, les possesseurs et détenteurs successifs, à quelque titre que ce soit, sont tenus solidairement et indivisiblement au paiement du prix en principal, intérêts et frais, à l'obligation de bâtir dans le délai fixé, sous peine de pénalités prévues et en général, au respect de toutes les clauses et conditions de la vente.

Article 4 :

Le terrain à vendre a une superficie de 48a.88ca. Cette superficie ainsi que la configuration du terrain sont arrêtées par un procès-verbal de mesurage avec plan dressé par le géomètre communal de la commune d'Evere. La contenance ainsi déterminée doit être acceptée comme réelle. Le relotissement de la parcelle est interdit.

Article 5 :

Le terrain se vend et sera transmis à l'acquéreur dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication définitive, avec toutes les servitudes actives, passives et autres dont il pourrait être avantagé ou grevé, le tout aux risques et périls de l'acquéreur, sans recours contre la commune venderesse.

Article 6 :

L'acquéreur entrera en pleine propriété et jouissance du bien vendu à partir du jour où la vente est devenue définitive ; il en paiera les impôts et les taxes communales à partir du jour de l'adjudication.

Article 7 :

Prescriptions urbanistiques prévues au permis de lotir délivré par le collège échevinal de la commune d'Evere en date du 23.9.1964.

I) Généralités :

A) Le règlement communal sur les bâtisses reste d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé dans les clauses édictées ci-après.

B) En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.

C) Toute publicité est interdite à l'exception de celle relative à la mise en vente des terrains ou des immeubles.

II) Constructions :

A) Destination :

Les constructions seront réservées à la résidence ou à des bureaux.

B) Implantation :

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan de lotissement. Les voiries privées, rampes, escaliers et accès vers garages souterrains ainsi que les parkings sont obligatoires.

C) Hauteur :

Les hauteurs des constructions seront celles correspondant aux hauteurs indiquées au plan de destination. Chaque groupe de constructions devra présenter une hauteur uniforme.

D) Toiture :

La couverture des constructions sera établie en terrasse.

L'aspect du couronnement des immeubles sera spécialement soigné ; les cages d'ascenseur, souches de cheminée ou d'aéras seront reprises dans une pergola ou dans un autre motif

architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

E) Aspect des constructions :

Les façades présenteront une unité qui concourt à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable, de tonalité claire dominante. Chaque groupe de constructions devra être réalisé d'un seul tenant. Si plusieurs constructeurs interviennent dans l'érection d'un même groupe, l'emploi des mêmes matériaux, gabarits et styles est obligatoire.

Les tonalités, les nuances de couleur et de style seront choisies de manière à obtenir un ensemble harmonieux.

III) Parc privé :

Cette zone est réservée exclusivement à l'aménagement d'un parc privé.

Le projet d'aménagement définitif de ce parc devra être soumis à l'agrément du collège échevinal. Les pelouses et les plantations seront parfaitement entretenues.

La clôture entre le domaine public et le domaine privé est obligatoire. Elle se fera au moyen de murets en pierre naturelle d'une hauteur de 0.25 m. depuis le niveau du trottoir et suivant le croquis figuré au plan du permis de lotir.

Les clôtures mitoyennes seront des haies vives de 0.50 m. de hauteur maximum.

VI) Voirie privée et parkings privés :

Le projet d'aménagement définitif de la voirie privée et des parkings privés devra être soumis à l'agrément du collège échevinal.

V) Emplacement pour voitures :

Il sera prévu un emplacement pour voiture (box, emplacement dans garage collectif, parking au sol) par 100 m² de surface brute de logement.

Seuls les garages à construire dans les immeubles sont autorisés. Les garages construits sous la zone du parc privé sont tolérés à la condition expresse que la destination « parc » soit

maintenue ; pour ce faire, il faut prévoir au-dessus des hourdis un minimum de 1.00 m. de terre qui devra être drainée afin d'assurer l'existence de la végétation.

VI) Chauffage :

Le chauffage central au combustible liquide est autorisé à la condition expresse de prévoir des épurateurs de fumée à chaque centrale de chauffe.

VII) Antennes de télévision :

Il ne pourra être prévu qu'une seule antenne collective par groupe de constructions.

Article 8 :

Conditions spéciales :

Les constructions ainsi que leurs abords devront être conformes au permis de lotir, délivré par le collège échevinal le 23.9.1964.

Il y a lieu en outre de respecter les conditions suivantes :

Implantation des bâtisses :

Les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage. Les deux bâtiments devront faire l'objet d'une seule demande de bâtir et devront être construits chacun d'un seul tenant.

Hauteur des bâtisses :

Les bâtiments devront avoir les hauteurs indiquées au plan des conditions urbanistiques, joint au procès-verbal de mesurage.

Garages pour voitures :

L'accès vers les garages et parkings devra obligatoirement se faire par la voirie privée. Aucun autre accès que celui prévu au plan des conditions urbanistiques joint au procès-verbal de mesurage ne sera autorisé.

Voiries et parking :

Les voiries, trottoirs, rampes et parkings indiqués au plan des conditions urbanistiques, joint au croquis du procès-verbal de mesurage, sont obligatoires et doivent être construits suivant les règles de l'art et en matériaux durs. L'aménagement du parc privé est également obligatoire. Le plan terrier, plan des profils en long et en travers, plan des ouvrages d'art ainsi que le cahier des charges de ces travaux doivent être soumis au collège échevinal pour approbation en même temps que les plans des constructions.

Le raccordement à l'égout de l'ensemble des immeubles et des voiries prévus à construire par le constructeur se fera dans l'égout situé avenue H. Dunant.

Les trottoirs situés dans le domaine public seront exécutés par les soins de la commune aux frais du propriétaire de même que les raccordements d'égouts.

Les voiries, trottoirs, rampes et le parc ainsi que les parkings au sol, indiqués au plan des conditions urbanistiques devront être construits et maintenus même en cas d'après vente éventuelle.

Les « conditions spéciales » énumérées ci-devant complètent les prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré par le collège échevinal de la commune d'Evere en date du 23.9.1964.

Article 9 :

L'adjudication a lieu aux enchères publiques. Elle se fait en une séance sur mise à prix.

L'adjudication aura lieu au plus offrant et dernier enchérisseur, sans bénéfice des primes ni enchères. Elle se fera en une séance avec faculté cependant pour le collège échevinal de remettre l'adjudication à une ou plusieurs séances ultérieures et même de retirer les biens de la vente. Le collège échevinal aura la faculté de lotir le terrain et aussi de le retirer de la vente.

Article 10 :

L'acquéreur supportera les frais, droits et honoraires à résulter de l'adjudication et éventuellement de l'acte de quittance, le coût des états de charges, s'il en demande les frais de mesurage dont il est parlé à l'article 4 ci-dessus fixés à 20.000 Fr. ainsi que les taxes de voirie

(égout pavage et ouverture de rue) pour l'avenue H. Dunant qui s'élèvent à 243.369 Fr. et la taxe d'ouverture de rue pour la rue de Genève qui s'élèvent à 140.000 Fr.

Article 11 :

Le prix de vente ainsi que le coût du procès-verbal de mesurage, les taxes de voiries et autres frais seront payables au moment de l'adjudication définitive. La vente ne sera définitive qu'après paiement intégral du principal et des accessoires.

A défaut par l'acquéreur de payer le jour de la vente le montant du prix de vente principal et des accessoires et quel que soit le motif du retard, un intérêt aux taux de six pour cent l'an courra de plein droit et sans mise en demeure au profit de la commune venderesse, à compter du jour de la vente jusqu'à celui du paiement effectif et intégral à la caisse communale. Toutefois, les sommes dues (principal, accessoires et intérêts) devront dans tous les cas être payées endéans le mois de l'adjudication définitive.

Article 12 :

La mise à prix du terrain est fixée à quatre millions huit cent quatre vingt huit mille francs (4.888.000,- Fr.)

Article 13 :

Tout acquéreur aura la faculté de dénommer command à ses frais, dans les 24 heures de l'adjudication.

Article 14 :

S'il y a plusieurs acquéreurs, ceux-ci seront obligés solidairement.

Article 15 :

A défaut pour l'adjudicataire de payer le prix et les accessoires ou de se conformer à toutes les conditions imposées, la vente sera résiliée de plein droit et sans sommation.

Toutefois, la commune se réserve de préférer la revente du bien :

a) soit dans la forme des ventes volontaires, conformément aux articles 90 et suivants la loi du 15 août 1854 ;

b) soit sur folle enchère, sans autres formalités que la signification d'un simple commandement de mise en demeure, en une ou plusieurs séances, au prix, charges et conditions qu'elle trouvera convenir.

S'il y a revente, l'adjudicataire défaillant sera tenu de la différence en moins dans le prix, sans pouvoir prétendre à l'excédent, lequel excédent reviendra d'office à la commune, à titre d'indemnité.

Article 16 :

Le notaire pourra refuser et même annuler les offres de telles personnes que bon lui semblera et il ne sera pas tenu de motiver son refus. A la première demande du collège échevinal, les paumeurs enchérisseurs, adjudicataires et commands, seront tenus de fournir immédiatement des cautions, bonnes et solvables, qui resteront solidairement obligées avec eux et devront remplir les conditions prescrites par l'article 2018 du Code Civil, le tout sous peine de voir le bien qu'ils auraient enchéri réexposé en vente, d'être responsables de la différence dans le prix, à moins que le collège échevinal ne préfère considérer leurs offres comme nulles de plein droit.

Article 17 :

Pour l'exécution de toutes et chacune des clauses de l'acte de vente les enchérisseurs et l'acquéreur, leurs cautions et commands seront tenus de faire élection de domicile attributive de juridiction ou de command dans la ville ou dans le faubourg de Bruxelles, à défaut de quoi, ils seront censés avoir élu domicile chez monsieur le procureur du roi, de l'arrondissement de Bruxelles.

Article 18 :

Par le seul fait de l'acquisition, l'acquéreur s'engage à exécuter toutes les clauses et conditions imposées par la commune venderesse et qu'il déclare accepter comme formant contrat qui le lie. Cette clause est de rigueur. Dans tous les cas d'aliénation à un tiers, l'acquéreur est tenu d'imposer au profit de la commune, dans l'acte, l'accomplissement en ses lieu et place des obligations de paiement et autres stipulées au présent cahier des charges, sans qu'il puisse en résulter aucune novation.

Le propriétaire est tenu d'aviser la commune préalablement à la revente. Au titre de propriété devra rester annexé un exemplaire du présent cahier des charges.

Article 19 :

Tout litige qui pourrait surgir pendant la vente publique sera résolu par le collège échevinal. Chacun devra se soumettre à cette décision. La vente aura lieu par devant notaire, en présence d'un membre du collège échevinal, du secrétaire communal et du receveur communal.

Article 20 :

Dans un délai de trois ans, du jour de la passation de l'acte définitif, l'acquéreur devra avoir érigé et mis sous toit sur l'ensemble du terrain des constructions répondant à toutes les conditions prescrites par les présentes.

Dans le même délai de trois ans, la zone de recul devra être clôturée en façade et latéralement.

Article 21 :

En cas d'inexécution des conditions imposées, l'acquéreur est tenu de verser à la commune, à titre de pénalité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts :

a) une somme égale à cinq pour cent du prix d'adjudication du terrain, si les bâtiments ne sont pas sous toit, ou la zone de recul clôturée, dans le délai stipulé à l'article 20.

Une pénalité égale à dix pour cent du même prix d'adjudication sera due, en outre, à l'expiration de chaque année subséquente de retard.

b) une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, si l'acquéreur ne respecte pas toutes et chacune des conditions imposées quant aux constructions et clôtures.

Cette stipulation ne préjudice en rien du droit de la commune de poursuivre l'acquéreur devant les tribunaux compétents pour le contraindre à rendre les constructions édifiées conformes aux dites conditions imposées.

c) une somme égale à deux fois l'excédent du prix de revente sur le prix d'achat à la commune, sans que cette indemnité puisse, en aucun cas, être inférieure à la moitié de ce prix d'achat, en cas de contravention aux dispositions de l'article premier relatives à la revente du

bien et au droit de réméré de la commune ou en cas de refus de passer les actes portant rachat par la commune, le tout sans préjudice du droit de celle-ci de faire annuler la revente faite au mépris des dites dispositions et droits et de faire décréter le réméré par justice, pour tenir lieu d'acte de revente.

Les diverses pénalités dont question au présent article sont encourues de plein droit par la seule échéance du terme, sans sommation de mise en demeure ; elles ne pourront, sous aucun prétexte, être considérées comme comminatoires.

Article 22 :

Toutes les prescriptions ci-dessus sont applicables à le (ou les) acquéreurs à leurs successeurs et à leurs ayants droit.

Ainsi arrêté et approuvé en séance du conseil communal d'Evere, en date du 18 mars 1965.

<u>TITRE I : ACTE DE BASE</u>

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 fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Exposé :

La société comparante a entrepris sur le terrain prédécrit la construction d'un immeuble à appartements multiples composé de deux blocs, dénommés respectivement bloc un donnant à front de la rue de Genève et bloc deux donnant à front de l'avenue Henri Dunant, d'un seul tenant.

Cet immeuble comporte :

- 1) Dans le Bloc I : un niveau en sous-sol pour des caves et emplacements de voitures « parking » ou « garage parking » un niveau au rez-de-chaussée et douze étages.
- 2) Dans le Bloc II : un niveau en sous-sol pour des caves, réserves et emplacements de voitures « parking » ou « garage parking », un niveau au rez-de-chaussée et six étages.
- 3) Dans la zone verte : entourant l'arrière des deux blocs, seront construits en surface dix huit emplacements de voitures dénommées « parking jour » sans quotités dans les parties communes.

Le tout ci-après décrit, son intention étant de vendre séparément le gros œuvre des appartements, emplacements pour voitures « parking » et autres parties privatives en cours de construction qui composeront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans les parties communes de l'immeuble ainsi que le parachèvement.

Chaque appartement et emplacement pour voitures « parking » sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec comme accessoires une fraction des parties communes.

Il en sera de même pour les caves, réserves et les dix huit emplacements pour voitures « parking jour », lesquels ne possèdent pas comme accessoire une portion des parties communes.

En conséquence de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont il s'agit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Section I : Division de l'immeuble :

La comparante, par l'organe de son représentant préqualifié déclare opérer la division des deux blocs de l'immeuble en appartements et autres locaux privatifs, en emplacements « Parking » pour voitures ainsi que la division d'une partie de la zone verte entourant l'immeuble en dix huit emplacements « parking jour ».

Cette déclaration de volonté crée dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts, susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

- une partie de propriété privative et exclusive.
- un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lequel se trouve en état de copropriété et d'indivision forcée.

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

L'aliénation d'un 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 local privatif grève à la fois la partie privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont attachées. La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en quatre mille/quatre millièmes (4.000/4.000èmes).

Elles sont en copropriété et indivision forcée.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les locaux privatifs, tels que caves, réserves, emplacement « parking jour » comprennent uniquement une partie de propriété privative et exclusive, sans comporter de quotité dans le terrain et autres parties communes de l'immeuble.

Section II : Plans :

La société comparante a fait établir les plans des deux blocs de l'immeuble et des emplacements pour voitures dits « parking jour » dont des exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'urbanisme et aux autres autorités compétentes et approuvés par eux, sont groupés en un recueil, qui restera ci-annexé, après avoir été signés par son représentant et nous, notaire.

Ces plans renseignent les descriptions suivantes :

1) le plan d'implantation des blocs un et deux avec l'indication des emplacements pour voitures au rez-de-chaussée portant les numéros 63 à 84 étant pour les numéros G.B. 63 - 74 et 77 des garages boxes et pour les autres numéros des emplacements « Parking » ou G.P. ainsi que des « Parking Jour » portant les numéros 85 à 102.

2) le plan sous-sol du bloc un, comprenant entr'autres, cent et une caves privatives portant les numéros 1 à 101 et les emplacements pour voitures « garages parking » portant les numéros G.P.1 à G.P.12 inclus.

3) le plan des sous-sol du bloc deux comprenant vingt cinq caves privatives portant les numéros 102 à 126, huit caves dites « réserves » portant les numéros R.1 à R.8 et les emplacements pour voitures « garages parking » portant les numéros G.P.13 à G.P.26 inclus.

4) le plan général des emplacements pour voitures « garage parking » en sous-sol reprenant outre les emplacements « garage parking » G.P.1 à G.P.26 dont question ci-dessus, les emplacements pour voitures « garage parking » numérotés G.P.27 à G.P.62.

5) le plan de la situation et du rez-de-chaussée des blocs I et II comprenant entr'autres divers appartements privatifs et les caves privatives portant les numéros 127 à 142, inclus.

Il est fait observer que :

L'accès de la cave 127 s'effectue par le G.P.65.

L'accès de la cave 128 s'effectue par le G.P.66.

L'accès de la cave 129 s'effectue par le G.P.71.

L'accès de la cave 130 s'effectue par le G.P.72.

L'accès de la cave 131 s'effectue par le G.B.74.

L'accès de la cave 140 s'effectue par le G.P.75.

L'accès de la cave 141 s'effectue par le G.P.76.

L'accès de la cave 142 s'effectue par le G.P. 80.

6) le plan type des étages du bloc un.

7) le plan type des étages du Bloc deux.

8) le plan du douzième étage ou étage technique du bloc un.

9) le plan du sixième étage ou étage technique du bloc deux.

Section III : Description et composition de l'immeuble (Bloc un et deux) :

A) Parties communes aux deux blocs de l'immeuble :

D'une manière générale, le terrain ainsi que les parties communes et éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété dont question infra, notamment les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires et particulièrement pour autant qu'ils existent et sans que l'énonciation ci-après soit limitative :

1) Au niveau du sous-sol des blocs un et deux :

Deux sas et deux W.C. communs dans le bloc deux.

L'accès et la sortie du garage souterrain du sous-sol vers les emplacements « Parking » avec son aire de circulation, les passages des caves vers les garages « parkings », les dégagements des caves privées, réserves et autres locaux privatifs, les chambres de visite, de chute et de ventilation, les sas aéra et soupiraux, les fosses et vides des ascenseurs avec leurs cages, les escaliers avec leurs cages, les locaux réservés à la chaufferie, aux tanks à mazout, les locaux affectés aux services de l'eau, du gaz et de l'électricité ainsi qu'aux compteurs soit privés soit généraux, la cabine de transformation de courant électrique, les locaux réservés aux canalisations d'égouts et autres..., le local réservé au téléphone, la sortie de secours vers parking.

2) Au niveau du rez-de-chaussée des blocs un et deux :

Les entrées principales en façade avec leurs portes, sas et dégagements, les escaliers à usage courant et de secours avec leurs cages, les ascenseurs avec leurs cages, les dégagements aérés, cheminées et vide-poubelles, chambre de ventilation, les locaux réservés aux compteurs et autres, les locaux pour voitures d'enfants, le passage vers les garages, la loge de la concierge comprenant : hall avec penderie, loge, cuisine, deux chambres, chambre avec douche, lavabo et W.C., vides-poubelles (pas de conduit de fumée).

3) Au niveau des étages des blocs un et deux :

Les escaliers avec leurs cages, les escaliers de secours avec leurs cages, les ascenseurs avec leur machinerie, les vides des ascenseurs avec leurs cages, les dégagements et paliers, les

aéras, les ventilations, gaines des vides-poubelles, cheminées, les locaux réservés aux compteurs et autres, appareillages T.V....

4) Les toitures proprement dites, les aéras et les ventilations des vides-poubelles, les cheminées, les descentes des eaux pluviales.

Les diverses plates-formes des étages en recul et les appareillages de déménagement.

B) Parties privatives :

1) Aux sous-sols des blocs un et deux :

a) soixante deux emplacements « parking » pour voitures portant les numéros G.P. un à G.P. soixante deux inclus.

Tous ces emplacements « parking » sont destinés à servir d'abri à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou à usage mixte, genre station wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location, taxis et camions ; ils peuvent être vendus par les entreprises Amelinckx ou par les acquéreurs d'appartements à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble et ils peuvent être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires ni occupants d'appartement dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement général de copropriété y annexé.

b) dans le bloc I, cent et une caves privatives portant les numéros 1 à 101 inclus.

- dans le bloc II, vingt cinq caves privatives portant les numéros 102 à 126 inclus et huit grandes caves privatives appelées « réserves » portant les numéros R.1 à R.8 inclus.

Les caves et les réserves ne possèdent aucune quotités indivises dans les parties communes, distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément des appartements.

Les « entreprises Amelinckx » se réservent la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves et réserves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs ; les aliénations de caves et de réserves ne sont permises qu'entre les copropriétaires d'appartement de l'immeuble et ne peuvent être occupées que par ces derniers ou par les locataires d'appartement.

2) Au niveau du rez-de-chaussée :

a) Emplacements Parking :

- sur le terrain proprement dit (zone verte) dix huit emplacements pour voitures, dits « parking jour », portant les numéros G.P.85 à G.P.102 inclus, ainsi qu'il est précisé ci-avant il n'est attribué à ces dix huit « parking jour » aucune quotité dans les parties communes de l'immeuble.

- dans le bloc I : douze emplacements pour voitures portant les numéros 63 à 74 inclus, tous emplacements parking ou G.P. à l'exception des parkings boxes ou G.B. n° 63 et 74.

- dans le bloc II : dix emplacements pour voitures portant les numéros 75 à 84 inclus, tous emplacements parking ou G.P. à l'exception du n°77 qui est un parking boxe ou G.B.

Tous ces emplacements « parkings G.P. ou G.B. » et « Parkings Jour » sont destinés à servir d'emplacement à des voitures automobiles servant au transport de personnes ou à usage mixte genre station wagon, à l'exclusion de toutes voitures de location taxis et camions.

Ils peuvent être vendus par les « Entreprises Amelinckx » ou par les acquéreurs d'appartement à des personnes physiques ou morales qui ne sont pas copropriétaires dans l'immeuble et ils peuvent être occupés par des personnes qui ne sont ni propriétaires, ni occupants d'appartement dans l'immeuble, mais ces personnes devront observer les stipulations du présent acte et du règlement général de copropriété y annexé.

b) Caves :

- dans le bloc I : treize caves privatives portant les numéros 127 à 139 inclus.

- dans le bloc II : trois caves privatives portant les numéros 140 à 142 inclus.

Les caves ne possèdent aucune quotité indivise dans les parties communes, distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément des appartements.

Les « Entreprises Amelinckx » se réservent la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs ; les aliénations de caves

ne sont permises qu'entre les copropriétaires d'appartement de l'immeuble et ne peuvent être occupées que par ces derniers ou par les locataires d'appartements.

c) Appartements au rez-de-chaussée :

1) dans le bloc I :

- l'appartement « type A », dénommé R.A. comprenant : hall avec penderie, W.C., salle de bain, living, cuisine avec débarras, vide-poubelles, dégagement avec placard, trois chambres dont une avec placards, terrasse suspendue.

- l'appartement « studio » type C, dénommé « R.C. » comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, studio avec cuisine et coin à dormir, dégagement avec placard, salle de bain avec W.C., terrasse suspendue.

- appartement « Type E », dénommé R.E. comprenant : hall avec penderie et placard, débarras avec vide-poubelle, living, dégagement avec placard, cuisine avec placard, W.C., salle de bain, une chambre, terrasse suspendue.

- appartement « Type H », dénommé R.H. comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, dégagement avec placard, dressing, cuisine, W.C., salle de bain, une chambre, terrasse suspendue.

- appartement « Type I », dénommé R.I. comprenant : hall avec penderie et placard et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement, W.C., dressing, salle de bain, deux chambres.

2) Dans le bloc II :

- appartement « Type K », dénommé R.K. comprenant : hall avec penderie et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement donnant sur : salle de bain, dressing, W.C., deux chambres.

- appartement studio « Type M », dénommé R.M. comprenant : hall avec penderie, salle de douche avec W.C., living avec coin à dormir et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles. (Pas de conduit de fumée).

3) Au niveau des étages :

1) dans le bloc I :

Aux étages un à onze inclus :

Type A :

Les appartements dénommés : A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - A7 - A8 - A9 - A10 - A11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, ou onzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

Type B :

Les appartements dénommés B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7 - B8 - B9 - B10 - B11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie, et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

Type C :

Les appartements dénommés C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8 - C9 - C10 - C11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant chacun : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

Type D :

Les appartements dénommés D1 - D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - D7 - D8 - D9 - D10 - D11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

Type E :

Les appartements dénommés E1- E2 - E3 - E4 - E5 - E6 - E7 - E8 - E9 - E10 - E11 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage comprenant : hall avec penderie et débarras, vide-poubelles, cuisine, living, dégagement, dressing, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

Type F :

a) les appartements dénommés F1 - F2 - F3 - F4 - F5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage comprenant : hall avec penderie et placard, living, dressing, cuisine avec débarras vide-poubelles, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

b) les appartements dénommés F6 - F7 - F8 - F9 - F10 - F11, suivant qu'ils se trouvent au sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage, comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement dressing, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

Type G :

a) les appartements studio dénommés G1 - G2 - G3 - G4 - G5, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage, comprenant : hall avec placard, living avec coin à dormir, coin à manger et cuisine avec débarras vide-poubelles, passage avec placards, salle de bain avec W.C., et terrasse.

b) l'appartement studio dénommé G 6 se trouvant au sixième étage et comprenant : hall avec penderie et placard, vide-poubelles, salle de bain avec W.C., living avec coin à dormir, cuisine et terrasse.

c) les appartements studio dénommés G7 - G8 - G9 - G10 - G11, suivant qu'ils se trouvent au septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, salle de bain avec W.C., living avec coin à dormir et cuisine et terrasse.

Type H :

a) les appartements dénommés H1 - H2 - H3 - H4 - H5, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, dégagement, cuisine, dressing, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

b) les appartements dénommés H6 - H7 - H8 - H9 - H10 - H11, suivant qu'ils se trouvent au sixième, septième, huitième, neuvième, dixième ou onzième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement dressing, W.C., salle de bain, trois chambres et terrasse.

Type I :

a) les appartements dénommés I1 - I2 - I3 - I4 - I5, suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement avec placard, salle de bain, W.C., deux chambres et terrasse.

b) l'appartement dénommé I6, se trouvant au sixième étage et comprenant : hall avec penderie et débarras vide-poubelles, cuisine, living, dégagement vers placard et dressing, dégagement avec placard, W.C., salle de bain, quatre chambres, dont deux avec placard et terrasse.

c) l'appartement dénommé I7, se trouvant au septième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement, W.C., salle de bain, trois chambres et terrasse.

d) les appartements dénommés I8 - I9 - I10 - I11, suivant qu'ils se trouvent au huitième, neuvième, dixième ou onzième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement, W.C., salle de bain, trois chambres et terrasse.

Type J :

a) les appartements dénommés J1 - J2 - J3 - J4 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième ou quatrième étage comprenant : hall avec penderie et renforcement pour vestiaire, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, salle de bain, dégagement avec placard,

dressings, W.C., terrasse à rue, trois chambres dont une avec terrasse. Conduits de fumée : tous branchements sont interdits sauf le cas de secours et avec accord du syndic.

b) l'appartement dénommé J5 se trouvant au cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et renforcement pour vestiaire, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, terrasse à rue, dégagement avec placard, dressing, W.C., salle de bain, trois chambres dont une avec terrasse. Conduit de fumée : tous branchements sont interdits, sauf en cas de secours et avec accord du syndic.

2) dans le bloc II : aux étages un à cinq inclus.

Type K :

Les appartements dénommés K1 - K2 - K3 - K4 - K5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement avec placard, W.C., salle de bain, trois chambres et terrasses avant et arrière. Conduit de fumée : tous branchements sont interdits, sauf en cas de secours et avec accord du syndic.

Type L :

Les appartements dénommés L1 - L2 - L3 - L4 - L5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie, living, cuisine avec débarras vide-poubelles, dégagement, W.C., salle de bain, une chambre et terrasse.

Type M :

Les appartements dénommés M1 - M2 - M3 - M4 - M5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie et placard, cuisine avec débarras vide-poubelles, living, dégagement avec salle de bain et W.C., trois chambres et terrasse.

Type N :

Les appartements dénommés N1 - N2 - N3 - N4 - N5 suivant qu'ils se trouvent au premier, deuxième, troisième, quatrième ou cinquième étage et comprenant : hall avec penderie, placard et vide-poubelles, living, cuisine, W.C., salle de bain, deux chambres et terrasse.

4) Aux étages en recul :

1) Dans le bloc I (douzième étage) :

- l'appartement A12 comprenant hall avec penderie et W.C., living, cuisine avec débarras vide-poubelles, une chambre, petit dégagement vers salle de bain, salle de bain et terrasse.

- l'appartement C12 comprenant hall avec penderie et débarras vide-poubelles, cuisine living, dégagement, salle de bain avec W.C., une chambre et terrasse.

- l'appartement D12 comprenant hall avec penderie et débarras vide-poubelles, living, cuisine, dégagement, salle de bain et W.C., une chambre et terrasse.

- l'appartement E12 comprenant hall avec penderie et placard, salle de bain avec W.C., studio avec coin à dormir et placards cuisine et vide-poubelles et terrasse.

- l'appartement H12 comprenant hall avec penderie, salle de douche et W.C., living, cuisine avec débarras et vide-poubelles, une chambre avec placard et terrasse.

2) dans le bloc II (sixième étage) :

- l'appartement K6 comprenant hall avec penderie, living, cuisine avec débarras vide-poubelles, petit dégagement, W.C., dressing, salle de bain, une chambre et terrasses avant et arrière.

- l'appartement L6 comprenant hall avec penderie et vide-poubelles, cuisine, living, dégagement avec placard, W.C., salle de bain, une chambre et terrasse.

Pour ce qui concerne les conduits de fumée des étages en recul (6ème et 12ème étages) sont seuls autorisés les branchements d'appareils d'appoint au gaz ou à l'électricité.

Section IV : Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes des deux blocs :

- 1) L'appartement R.A., trente et un et demi/quatre millièmes **31,5/4.000**
- 2) Les appartements A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, chacun trente/quatre millièmes, soit ensemble trois cent trente/quatre millièmes **330/4.000**
- 3) L'appartement A12, vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 4) Les appartements B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, chacun trente/quatre millièmes, soit ensemble trois cent trente/quatre millièmes **330/4.000**
- 5) L'appartement R.C., quatorze/quatre millièmes **14/4.000**
- 6) Les appartements C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent trente cinq et demi/quatre millièmes **335,5/4.000**
- 7) L'appartement C 12, vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 8) Les appartements D 1, D 2, D 3, D 4, D 5, D 6, D 7, D 8, D 9, D 10, D 11, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent trente cinq et demi/quatre millièmes **335,5/4.000**
- 9) L'appartement D 12, vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 10) L'appartement R.E., vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 11) Les appartements E 1, E 2, E 3, E 4, E 5, E 6, E 7, E 8, E 9, E 10, E 11, chacun trente et un/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent quarante et un/quatre millièmes **341/4.000**
- 12) L'appartement E12, quatorze/quatre millièmes **14/4.000**
- 13) Les appartements F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements trois cent trente cinq et demi/quatre millièmes **335,5/4.000**

ACP DUNANT II

- 14) Les appartements G1, G2, G3, G4, G5, chacun quatorze et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements septante deux et demi/quatre millièmes **72,5/4.000**
- 15) Les appartements G6, G7, G8, G9, G10, G11, chacun quatorze/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements quatre vingt quatre/quatre millièmes **84/4.000**
- 16) L'appartement R.H., vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 17) Les appartements H1, H2, H3, H4, H5, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante deux et demi/quatre millièmes **152,5/4.000**
- 18) Les appartements H6, H7, H8, H9, H10, H11, chacun trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent nonante deux/quatre millièmes **192/4.000**
- 19) L'appartement H12, vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 20) L'appartement R.1, trente/quatre millièmes **30/4.000**
- 21) Les appartements I1, I2, I3, I4, I5, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante deux et demi/quatre millièmes **152,5/4.000**
- 22) L'appartement I6, trente trois/quatre millièmes **33/4.000**
- 23) Les appartements I7, I8, I9, I10, I11, chacun trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/quatre millièmes **160/4.000**
- 24) Les appartements J1, J2, J3, J4, J5, chacun trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/quatre millièmes **160/4.000**
- 25) L'appartement R.K., trente/quatre millièmes **30/4.000**
- 26) Les appartements K1, K2, K3, K4, K5, chacun trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/quatre millièmes **160/4.000**
- 27) L'appartement K6, vingt six/quatre millièmes **26/4.000**
- 28) Les appartements L1, L2, L3, L4, L5, L6, chacun vingt six/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante six/quatre millièmes **156/4.000**
- 29) L'appartement R.M., quatorze/quatre millièmes **14/4.000**

ACP DUNANT II

30) Les appartements M1, M2, M3, M4, M5, trente deux/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent soixante/quatre millièmes **160/4.000**

31) Les appartements N1, N2, N3, N4, N5, chacun trente et demi/quatre millièmes, soit ensemble pour ces appartements cent cinquante deux et demi/quatre millièmes **152,5/4.000**

32) quatre vingt quatre emplacements parkings/ et ou boxes n° 1 à 84 inclus chacun un demi/quatre millièmes, soit ensemble quarante deux/quatre millièmes **42/4.000**

Total : quatre mille/quatre millièmes **4.000/4.000**

Remarques générales :

1) La répartition interne des appartements, garages parkings, caves, réserves, est en principe telle que figurée aux plans mais susceptible de changement au gré des amateurs.

2) La répartition de chaque niveau en étage est également susceptible de modification, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, caves, réserves, emplacements parkings, soit une distribution différente de l'espace.

Egalement une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement, cave ou réserve pour être rajoutée à un appartement, cave ou réserve voisin et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes.

3) Les plans et description établissent un nombre de :

a) quatre vingt quatre emplacements parkings couverts pour voitures « G.P. ou G.B. » représentant chacun un demi/quatre millièmes, soit ensemble quarante deux/quatre millièmes.

b) dix huit emplacements « Parking Jour » pour voitures sans quotité indivise.

CHAPITRE III : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE :

Section I : Principe :

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans le rapport de voisinage et de copropriété, la société comparante a établie un règlement général de copropriété ou statut immobilier auquel tous les

propriétaires, usufruitiers, nus-propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce règlement général de copropriété et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

Un exemplaire de ce règlement général de copropriété, signé « ne varietur », par la comparante et nous, notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

Section II : Dérogation - Extensions :

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le règlement, il est stipulé ou entendu ce qui suit :

Conditions et charges :

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives dans le terrain de toutes les fournitures et travaux exécutés, même anciens ou nouveaux et/ou réparations, ou à exécuter directement et indirectement, par les autorités publiques quelconques aux trottoirs, bordures, éclairage public et privé, nouvelles voiries, nouveaux pavages et asphaltages des voies publiques, nouveaux égouts, etc., et cela, depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

Si les « Entreprises Amelinckx » ont été amenées à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent dès à présent à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leurs quotités respectives, dans le terrain.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées. Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété, sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit. Les clauses de ce règlement dans lesquelles les « Entreprises Amelinckx » pourraient avoir un intérêt quelconque, entre autres les articles 31, 37 et 49 ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

Paielements :

Les tranches contractuelles de paiements sont intégralement dues en fonction de l'état d'avancement de la construction et par bloc ou partie de bloc en voie de construction.

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle :

Le deuxième alinéa du chapitre deux dudit cahier général est à remplacer par les stipulations suivantes :

Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste inchangé, quels que soient les frais que l'entrepreneur aura à supporter pour l'exécution du travail, et ce, conformément aux conditions du marché, à l'exception toutefois des causes accidentelles comme :

- hausses des taxes de facture et autres taxes assimilées au timbre, frais d'enregistrement, honoraires des notaires, ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice normal de l'entrepreneur) ;

- la hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par les « Entreprises Amelinckx », qui peut être justifié par cette dernière par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu ; elle sera due depuis le jour du compromis d'option.

Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix convenus, il est stipulé que dans le prix de l'entreprise, c'est-à-dire, le prix de la construction, abstraction faite de la valeur des quotités de terrain, les salaires interviennent pour quarante cinq pour cent.

Il est souligné que ces augmentations de salaires ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations conventionnelles (suite par exemple aux accords syndicaux), mais également aux augmentations spéciales payées par l'entrepreneur et qui, entre autres, pourront être la conséquence d'un manque de main d'œuvre.

En cas de modifications au programme standard de construction, l'ordre d'exécuter ces modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur non pas au moins vingt jours, mais au moins quarante jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Taxe de bâtisse :

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune ; due pour la construction de l'immeuble, objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes et le terrain. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes et le terrain.

Si les « Entreprises Amelinckx » avaient déjà effectué le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote-part, fixée comme exposé ci-dessus, aux « Entreprises Amelinckx », à première demande.

Appartements :

Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximum.

L'exercice d'une profession libérale y est admis. Toute publicité visible de l'extérieur y est interdite, sauf dérogation ci-après.

Au rez-de-chaussée :

Les locaux du rez-de-chaussée des blocs I et II pourront être affectés à l'usage de bureaux ou à l'exercice de professions libérales.

Les « Entreprises Amelinckx » seules, se réservent la faculté d'ériger des publicités, sur la toiture, à leurs soins et frais.

Usage des droits de propriété :

En dérogation à l'article 11, paragraphe 1, du règlement général de copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements sont autorisés à placer à la façade une plaque de cuivre de cinq centimètres sur trente centimètres au maximum.

Réserve de mitoyenneté :

La société comparante « Entreprises Amelinckx » se réserve 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 à ladite société « Entreprises Amelinckx » de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, ladite société « Entreprises Amelinckx » a le droit de procéder seule 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 de mitoyenneté ne peut engendrer pour ladite société 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 propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Gestion :

Par dérogation à l'article 27 du cahier général des charges - règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par les

« Entreprises Amelinckx » ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autres, toutes les attributions qui, en vertu du règlement général de copropriété, ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux « Entreprises Amelinckx » et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration. Les décomptes seront établis par le syndic tous les semestres, et ce, contrairement aux dispositions de l'article 31 du règlement général de copropriété.

Une provision pour fonds de roulement du syndic dont le montant sera fixé par ce dernier devra être versée par chaque copropriétaire avant l'occupation de l'appartement dont il est propriétaire.

L'assemblée générale des propriétaires, peut désigner deux commissaires, chargés de la vérification de toutes les pièces, tous les décomptes, bilans, etc., ayant trait à la gestion de l'immeuble. Le contrôle doit être fait dans les bureaux du syndic désigné.

Les syndics désignés seuls peuvent de leur côté, renoncer à cette gestion à la fin de chaque année moyennant préavis de trois mois. Contrairement aux stipulations de l'article 16 du règlement général de copropriété, une assemblée générale extraordinaire ne pourra être convoquée par les copropriétaires d'appartements ou de magasins que moyennant envoi d'une lettre recommandée collective, et que si les copropriétaires représentent vingt cinq pour cent des quotités totales de l'immeuble.

Cheminées décoratives :

Des manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par les « Entreprises Amelinckx ».

Canalisations :

Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts, etc., pourront traverser les caves et garages en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef

aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer le cas échéant, toutes réparations et/ou entretien.

Assurances :

Les « Entreprises Amelinckx » couvrent les assurances « incendie » et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices, pour la période prévue dans les contrats.

En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire, toute surprime ou prime complémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire, source des risques complémentaires.

Ascenseurs :

L'installation des ascenseurs est prévue du rez-de-chaussée aux niveaux :

Pour le bloc I : onzième étage.

Pour le bloc II : cinquième étage.

Les étages en recul, c'est à dire douzième étage du bloc I et sixième étage du bloc II et les sous-sols des deux blocs ne sont pas desservis par ascenseur.

Les cages d'ascenseurs du bloc I possèdent deux trémelles, celui de gauche desservira les étages impairs, celui de droite desservira les étages pairs.

Toutefois, si les « Entreprises Amelinckx » décident de faire descendre le ou les ascenseurs jusqu'aux caves, possibilités que seules les « Entreprises Amelinckx » se réservent, sans recours des acquéreurs, ces derniers, s'obligent à payer en proportion de leurs quotités dans les parties communes, le supplément qui est fixé forfaitairement dès à présent à trente et un mille francs par ascenseur. Ce supplément sera seulement à charge des propriétaires dans le bloc duquel la descente des ascenseurs au niveau du sous-sol est effectuée. Seuls les propriétaires d'un bureau au rez-de-chaussée ou d'emplacement à parkings sont dispensés de participer à cette charge.

Les acquéreurs d'appartements et studios s'engagent à payer ce supplément à première demande des « Entreprises Amelinckx ».

Bail emphytéotique :

Dans le cas où la régie de l'électricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les « Entreprises Amelinckx » négocieront pour leur compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la régie intéressée le local nécessaire à cette fin.

Les « Entreprises Amelinckx » sont habilitées à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

La cabine de haute tension construite dans la cave et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la régie de l'électricité qui en a la disposition totale et exclusive.

Si ce local n'était pas utilisé par la régie de l'électricité, il deviendrait la propriété privative des « Entreprises Amelinckx », sans quotité dans les parties communes et le terrain, et ce, pour un délai maximum de vingt ans, à partir de la non utilisation par ladite régie.

Après ce terme, ce local deviendra propriété commune de l'immeuble.

Les « Entreprises Amelinckx » se réservent le droit de modifier l'emplacement de cette cabine et locaux compteurs, même en empiétant sur les parties communes. Il en est de même pour la chaufferie et les tanks à mazout, aéras, locaux, vide-poubelles et leurs sas.

Caves :

Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des « Entreprises Amelinckx », et ce, pour un délai maximum de vingt ans, à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

Locaux des voitures d'enfants :

Ces locaux restent la propriété des « Entreprises Amelinckx » pendant vingt ans. Passé ce délai, ces locaux appartiennent à la copropriété de plein droit. Pendant ces vingt ans, les « Entreprises Amelinckx » cèdent la jouissance de ces locaux gratuitement à la copropriété.

Toutefois, elles pourront y mettre fin à tout moment sans préavis et sans devoir fournir de justification.

Appareils anticalcaire et pompes et citernes trop-pleins :

Les frais de la fourniture et de la pose de ou des stabilisateurs de calcium de l'eau, ainsi que des diverses pompes sur les installations de chauffage, d'eau chaude, des égouts et d'incendie, des appareillages d'épurateurs de fumées pour la chaufferie, sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement. Ces appareils seront placés par les « Entreprises Amelinckx » ou par des firmes de leur choix. Il en sera de même en cas d'installation d'une (ou de plusieurs) citerne de trop-pleins. Les acquéreurs rembourseront ces frais aux « Entreprises Amelinckx » à la première demande.

Construction :

Au chapitre V, 7°, construction du cahier générale des charges, il faut lire :

En ce qui concerne l'exécution de la construction, les plans et indications sont annexés à l'acte de base à titre indicatif.

Modifications en cours de construction :

a) en cours de construction, les « Entreprises Amelinckx » se réservent le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure ou extérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre autorité ou après la vente à la demande d'acquéreurs avec leur accord. Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires par exemple ajouter des étages ou modifier le nombre de garages.

La répartition interne des appartements est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changement au gré des amateurs avec accord des « Entreprises Amelinckx ».

La répartition de chaque niveau ou étage est également susceptible de modifications, soit par accouplement de deux ou plusieurs appartements, soit par une distribution différente (ou division) de l'espace. Egalement une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement pour être jointes à un appartement voisin et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises, seront décrites dans les actes de vente.

Au niveau du rez-de-chaussée, les « Entreprises Amelinckx » se réservent le droit de créer des communications entre les locaux privatifs et les parties communes. Si des locaux en volume ou en surface sont modifiés, ajoutés ou non construits, les « Entreprises Amelinckx » seules, opéreront entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux primitifs à leurs frais et sans l'intervention des copropriétaires, sans modification du prix.

Les « Entreprises Amelinckx » sont habilitées à signer tout acte à cette fin, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les copropriétaires.

S'il s'avérait impossible de pouvoir établir le nombre des emplacements parking pour voitures, les « Entreprises Amelinckx » se réservent le droit de supprimer ou d'augmenter le nombre des emplacements pour voitures sans modifier le nombre des quotités leur attribuées aux termes du présent acte. Ces dernières étant définitivement fixées.

Au cas où les « Entreprises Amelinckx » obtiendraient des autorités compétentes l'autorisation d'agrandir leur construction par l'adjonction d'étages ou de parties d'étages ou autres possibilités, la société « Entreprises Amelinckx », se réserve expressément la faculté de faire dresser tous actes de base rectificatifs à ses frais exclusifs, mandat exprès leur étant donné à ces fins. La modification des quotités primitives n'entraînerait aucune modification aux prix des quotités du terrain

Suivant les besoins de la vente, les locaux affectés à l'usage de conciergerie pourront être vendus comme partie privative mais devront être remplacés par d'autres locaux de même surface.

Dans ce cas, les quotités indivises de ces locaux de remplacement seront celles affectées aux locaux primitivement prévus pour la conciergerie et les nouveaux locaux affectés à l'usage de conciergerie deviendront partie commune, sans quotité dans celle-ci ; ni dans le terrain.

Zone de recul, parc et voiries :

L'aménagement des parties ornementales, voiries et les murets de la zone de recul sont à charge de la copropriété (apports de terre, gazon, fleurs, arbres, plantations et haies diverses).

Il en est de même de la partie du terrain qui sera aménagée en parc et des artères privées aménagées sur ledit terrain.

Trottoirs et bordures :

L'aménagement des trottoirs et des bordures est à charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Antenne de télévision et téléphonie sans fil, F.M. :

Une seule antenne collective est admise.

Si pendant l'achèvement de l'immeuble, les « Entreprises Amelinckx » faisaient placer par des tiers, une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par les « Entreprises Amelinckx ».

Retard de paiement :

En cas de retard de paiement, il est convenu expressément, dès à présent, de fixer une indemnité transactionnelle de un franc pour cent d'intérêt par mois, de plein droit et sans mise en demeure préalable par application de l'article 1152 du Code Civil, au profit de l'entrepreneur, tout mois commencé, étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement.

Cette clause déroge à la disposition du chapitre IV, paragraphe cinq du cahier des charges, arrêté par les « Entreprises Amelinckx ».

Fuel lourd :

En application de l'alinéa six, chapitre V du cahier des charges, un montant forfaitaire supplémentaire de quarante deux francs par quotité des charges communes sera supporté par chacun en fonction de ses quotités dans les charges, au cas où la chaufferie du chauffage

central serait installée pour la consommation de fuel lourd, faculté que seules les « Entreprises Amelinckx » se réservent de décider.

Chambre de suie :

Au cas où une chambre de suie ou appareillage capte-suies (épurateur de fumées) était établi ou installé dans les caves, sur la toiture-terrasse ou n'importe quel autre emplacement, ce local (et/ou appareillage), quelle qu'en soit l'affectation avec escalier ou ascenseur y accédant, deviendrait partie commune, les frais supplémentaires seront supportés par chacun des copropriétaires au prorata de ses quotités respectives dans les parties communes et le terrain en plus du paragraphe fuel-lourd, cité ci-avant.

Conduits de fumée et de ventilation :

Les « Entreprises Amelinckx » se réservent la faculté de placer des conduits de fumée et/ou de ventilation spéciaux dans les aéras, à travers les parties communes quelconques ou le long des façades, et ce, à l'usage exclusif de certaines parties privatives déterminées par les « Entreprises Amelinckx » et elles seules.

Conduits de fumées :

Il est à noter que dans les locaux des derniers étages, il ne pourra être branché aux conduits individuels (sans raccord aux collecteurs communs) que des appareils à gaz ou à électricité.

Raccordements - Compteurs :

Les raccordements extérieurs et intérieurs de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts, ainsi que les compteurs et les compteurs d'eau chaude sont à charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque copropriétaire.

Si la régie de l'électricité impose le « confort électrique », ce supplément sera supporté par chaque copropriétaire.

En cas d'installation « confort-électrique », les suppléments exécutés ou à exécuter en dehors du cahier des charges des « Entreprises Amelinckx » seront supportés par chaque copropriétaire (que ce supplément soit imposé par la société ou régie distributrice ou non imposé, mais exécuté par les « Entreprises Amelinckx »).

Locaux compteurs et téléphone en cave :

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est-à-dire, l'installation des compteurs (eau-gaz-électricité) et centrale téléphonique, ils seraient la propriété des « Entreprises Amelinckx », suivant les modalités prévues aux caves.

Garages :

Chaque propriétaire d'emplacements de parking est tenu de parquer son véhicule dans l'axe de son emplacement. Les portières des véhicules peuvent en cours de leur ouverture, déborder sur l'emplacement voisin, et uniquement à cette occasion, et pour autant que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât au véhicule parké sur l'emplacement voisin.

Réserve de servitude :

Les « Entreprises Amelinckx » se réservent la faculté de créer sur la totalité ou une partie des toitures, plate-forme des derniers étages, une servitude de jouissance qui ne pourra s'exercer qu'au profit des appartements contigus, sans modification des quotités.

Emménagements - Déménagements - Entretien :

Le libre accès sera donné aux terrasses privatives et/ou communes des derniers étages, à l'occasion des travaux d'entretien et de déménagement, aux hommes et à leur matériel.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège à Bruxelles, 20a, boulevard Général Wahis, à Schaerbeek.

Frais :

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante, les acquéreurs d'appartements, emplacements parking ou autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier libre du présent acte. Ils pourront également mais à leurs frais, se faire délivrer expédition ou extrait de l'acte de base.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek.

Lecture faite, monsieur TASSOUL, agissant en qualité, a signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek A.C. & Succ. IV, vingt six rôles, huit renvois, le 25 avril 1967, vol. 71, fol. 12, case 17. Reçu : cent francs. Le Receveur (signé) Vansantvoet.

Transcrit au 3ème bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 avril 1967, volume 6.308 numéro 13.

Remarques générales :

1) La répartition interne des appartements, garages, parkings, caves et réserves, est en principe telle que figurée aux plans mais susceptible de changement au gré des amateurs.

2) La répartition de chaque niveau en étage est également susceptible de modification, soit par l'accouplement de deux ou plusieurs appartements, caves, réserves et emplacements parkings, soit une distribution différente de l'espace.

Egalement une ou plusieurs pièces pourront être prélevées sur un appartement, cave ou réserve pour être rajoutée à un appartement, cave ou réserve voisin et les modifications aux charges et répartitions des quotités indivises seront décrites dans les actes.

3) Les plans et description établissent un nombre de :

a) quatre vingt quatre emplacements parkings couverts pour voitures « G.P. ou G.B. » représentant chacun un demi/quatre millièmes, soit ensemble quarante deux/quatre millièmes.

b) dix huit emplacements « parking jour » pour voitures sans quotité indivise.

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'an mil neuf cent septante trois

Par devant nous, « Etienne TAYMANS », notaire de résidence à Evere-Bruxelles.

A COMPARU

La société anonyme « Bouwbedrijf Amelinckx », en français « Entreprises Amelinckx » dont le siège social est établi à Anvers, Dambruggestraat 306, inscrite au registre du commerce d'Anvers sous le numéro 168.545.

Constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée sous la dénomination de « Entreprises Générales François Amelinckx », suivant acte reçu par maître Van Migem, notaire à Anvers le dix mai mil neuf cent trente huit, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt neuf mai mil neuf cent trente huit sous le numéro 8848. La raison société a été changée en la raison sociale actuelle suivant acte reçu par le notaire Van Winckal à Anvers le vingt quatre mars mil neuf cent cinquante huit publié aux annexes au Moniteur belge du douze avril mil neuf cent cinquante huit sous le numéro 7117.

Ladite société de personnes à responsabilité limitée a été transformée en société anonyme par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société, tenue le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq et dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Paul Smet à Anvers et publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six sous le numéro 1163.

Et dont les statuts ont été modifiés par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société tenue le treize décembre mil neuf cent soixante six dont le procès-verbal a été dressé par maître Paul Smet notaire à Anvers et publié aux annexes au Moniteur belge de vingt quatre décembre mil neuf cent soixante six sous le numéro 37225. Cette assemblée générale a prolongé la durée de la société jusqu'au quinze décembre mil neuf cent nonante six.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le huit juillet mil neuf cent septante, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt cinq juillet mil neuf cent septante sous le numéro 2413-2.

Ici représentée par monsieur Alfred ROEKENS, directeur de la société demeurant à Anvers, Auguste Vermeylelaan n°1, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par décision de l'assemblée générale des actionnaires, dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Léon Verbruggen à Bruxelles le quinze juin mil neuf cent septante, publié aux annexes au Moniteur belge du deux juillet mil neuf cent septante sous le numéro 2026-4.

Laquelle comparante nous a préalablement exposé qu'elle est propriétaire du bien ci-après décrit.

Commune d'Evere :

Un complexe à appartements multiples, composé de blocs contigus, six à l'angle de l'avenue Henri Dunant et de la rue de Genève, où il présente des façades respectives de soixante mètres soixante deux centimètres avenue Henri Dunant et de quarante neuf mètres vingt quatre centimètres rue de Genève avec un pan coupé de dix huit mètres, cadastré ou l'ayant été section D numéros 308 k (parties) contenant en superficie d'après mesurage quarante huit ares quatre vingt huit centiares.

Les constructions pour les avoir fait ériger à ses frais sur le terrain par transfert de l'universalité des biens actifs et passifs formant le patrimoine de la société de personnes à responsabilité limitée « Entreprises Amelinckx » à la société anonyme « Entreprises Amelinckx » aux termes de l'acte de transformation de la société reçu le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante cinq par le notaire Paul Smet à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze janvier mil neuf cent soixante six numéro 1163.

La société de personnes à responsabilité limitée « Entreprises Amelinckx » était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de monsieur Bernard Marié Léon Antoine Ghislain Warzée, employé, époux contractuellement séparé de biens de madame Marie Germaine Jeanne Nicole Castermans, demeurant à Schaerbeek, aux termes d'un acte avenu le quatre novembre mil neuf cent soixante cinq devant le notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles,

transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le trois décembre mil neuf cent soixante cinq volume 6020 numéro 26.

Monsieur Bernard Mari Léon Antoine Ghislain Warzée prénommé était propriétaire dudit bien pour lui avoir été adjugé dans une vente publique tenue à la requête commune d'Evere et clôturée le vingt sept octobre mil neuf cent soixante cinq par le ministre du notaire Etienne Taymans à Evere-Bruxelles, transcrit au troisième des hypothèques à Bruxelles le dix neuf novembre mil neuf cent soixante cinq volume 6022 numéro 22.

- que l'acte de base avec règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur dudit complexe a été dressé le vingt quatre avril mil neuf cent soixante sept par le notaire Taymans à Evere-Bruxelles. Cet acte a été transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit avril mil neuf cent soixante sept volume 6308.

- que cet acte de base prévoit aux sous-sols des blocs I et II, quatre vingt quatre « emplacement parking » boxes pour voitures numérotés 1 à 84, privés, il est respectivement attribué un demi/quatre millièmes (0,5/4.000èmes) des parties communes et du terrain soit ensemble quarante deux/quatre millièmes (42/4.000èmes).

- que l'acte de base du vingt quatre avril mil neuf cent soixante sept porte sous la rubrique « construction » littéralement ce qui suit :

S'il s'avérait impossible de pouvoir établir le nombre des emplacements parkings, les « Entreprises Amelinckx » se réservent le droit de supprimer ou d'augmenter le nombre des emplacements pour voitures, sans modifier le nombre de quotités leur attribuées aux termes du susdit acte de base, ces dernières étant définitivement fixées.

Ceci exposé, la société anonyme « Entreprises Amelinckx » tient à préciser que divers impératifs de la construction du complexe l'ont amené à devoir supprimer trois emplacements parkings numérotés respectivement GP 60 – GP 61 et GP 62.

En conséquence, la société anonyme « Entreprises Amelinckx » déclare :

1) vouloir faire rentrer dans les parties communes générales du complexe la superficie privative des trois emplacements parkings numérotés GP.60, GP.61 et GP.62, telle qu'elle figure au plan général des emplacements pour voitures annexé à l'acte de base susvisé.

2) attribuer dorénavant au GP n°1 les quotités de copropriété et d'indivision forcée attribuées par l'acte de base aux GP 60, GP 61 et GP 62 ou ensemble un et demi/quatre millièmes (1,5/4.000èmes) le GP n°1 se voyant désormais attribuer en copropriété et indivision forcée deux/quatre millièmes (2/4.000èmes) des parties communes et du terrain.

La société anonyme « Entreprises Amelinckx » déclare en outre vouloir annexer aux présentes le plan G (coupe G.G) « garage sous-sols », destiné à se substituer au plan général des emplacements pour voitures annexé, à l'acte de base du vingt quatre avril mil neuf cent soixante sept et dont il y est fait mention au chapitre III, section II (plans) n°4.

DONT ACTE.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean.

Lecture faite, la société comparante représentée comme dit est, a signé avec nous, notaire.

Enregistré à Schaerbeek, 4ème bureau, deux rôles sans renvoi, le vingt six décembre 1973.

Vol. 104 fol. 10 case 14. Reçu cent cinquante francs.

Le receveur...

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE :

Article 1 : Règlement général de copropriété :

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement, ou qui posséderont dans la suite, une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Ce règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à 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, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Article 2 : Les droits et obligations de chacun des copropriétaires :

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification, si ce n'est avec l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce

règlement. Les modifications éventuelles, de cette nature, devront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transmises au bureau des hypothèques et à être valables tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires ;

b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien ; droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE II : PROPRIETE IMMOBILIERE - DROITS DE PROPRIETE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 3 : Principe :

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

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

Article 4 : Composition de la propriété :

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description à l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5 : Parties privatives et parties communes :

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

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, l'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Article 6 : Statuts de l'immeuble :

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiquées sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi les statuts de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Article 7 : Définition des parties privatives :

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, avec les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardin et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit l'ensemble, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8 : Parties privatives :

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité.

La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal desdites gaines et canalisations.

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

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

Article 9 : Détermination des parties communes :

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courettes, jardinets et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont, par conséquent, la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de

service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

Article 10 : Division des parties communes :

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaire dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.

Usage des droits de propriété :

Article 11 : Occupation en général :

1- Principe :

Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins, il est formellement interdit :

a) de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue. L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation.

Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de

luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement général de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.

Toutefois, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, peut décider de modifier la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

b) d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;

c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur ;

d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps ;

e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;

Cependant, des travaux de modifications aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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.

f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties ;

g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires ; sauf reconstitution et observance du plan original ;

h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement ;

i) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit ;

Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm, à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale.

j) exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ;

k) il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.

Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par le juge.

Article 12 : Sanctions :

Toute contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

1. Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée association des copropriétaires de la « **RESIDENCE DUNANT II** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à Evere, à l'angle de l'avenue Henri Dunant et de la rue de Genève, 1140, Bruxelles.

2. Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au 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. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

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.

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

3. Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

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.

4. Solidarité divise des copropriétaires :

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

5. 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 § 4.

6. Actions en justice :

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.

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

Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :

Article 13 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale :

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée 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 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 14 : Composition de l'assemblée :

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble.

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

Article 15 : Les convocations aux assemblées générales :

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.

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.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

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 l'immeuble de la partie privative.

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.

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.

Article 16 : Assemblée générale ordinaire :

L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an au jour indiqué par le syndic. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.

Article 17 : Assemblées générales extraordinaires :

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire.

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

Ces séances se tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation ; soit dans l'immeuble même ; soit ailleurs en ville.

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.

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.

Article 18 : Présidence - Nombre de voix :

1- Présidence :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée.

Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

2- Nombre de voix :

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble ; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

Article 19 : Procuration :

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, 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.

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 par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les procurations doivent obligatoirement être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal. La procuration pourra servir pour une seconde assemblée qui devrait se réunir si, lors de la première réunion, le nombre de membres requis n'était pas atteint.

Article 20 : 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 aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 21 : Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

Article 22 : Majorité spéciale - Unanimité :

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 cinquièmes 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.

Article 23 : Ordre du jour :

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

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

Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

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. 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. 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.

Article 24 : Procès-verbaux :

Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre double sera confié à la garde d'un notaire aussi à désigner par l'assemblée.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents

de la copropriété.

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.

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

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 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.

Article 25 : Procès-verbaux - Consultation :

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement à l'endroit à désigner par l'assemblée générale et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE III : ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION :

1) Gestion :

Article 26 : Généralités :

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre II, tous ce qui a rapport :

- a) à l'entretien et l'usage des parties communes ;
- b) aux réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble ;
- c) à la manière dont l'immeuble doit être occupé ;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation ;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers également concernant l'occupation de l'immeuble.

A. Syndic :

Article 27 : Désignation du syndic :

1- Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires 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.

Le syndic a droit à des émoluments, dont le montant sera décidé par l'assemblée générale.

2- Publicité :

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, le nom, prénom, 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.

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

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.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

4- Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

5- Mandat du syndic :

Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes et de la tenue des comptes.

Article 28 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.

2- De la part de la loi :

Il est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les

documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. 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;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 29 : Les comptes de gestion du syndic :

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, ensemble ou séparément.

Article 30 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

1° 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.

La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions conférées au 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 existe, donc, une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts 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.

2° 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.

2) Charges et recettes concernant les parties communes de l'immeuble :

Article 31 : La gestion de l'immeuble :

Le syndic aura la gestion d'un fonds destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Ce fonds sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage ;
- b) le salaire du concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;
- c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
- d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux.
- e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;
- f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin ;
- g) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après ;

h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;

i) le salaire du syndic, s'il y a droit ;

j) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;

k) toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fond de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

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 gestion 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.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

Le syndic se fera ouvrir, en sa qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques-postaux.

Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.

Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme par exemple le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc., seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.

En ce qui concerne les frais de chauffage le chapitre IV du cahier général des charges est d'application.

Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, à différentes époques, une communauté séparée sera formée pour chacun de ces blocs et/ou parties jusqu'à la date où 25 % des quotités du dernier bloc ou partie érigé seront prises en possession.

Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités de ce bloc et/ou partie seront prises en possession.

Article 32 : Dérogations :

Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote part dans les parties communes.

Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc., pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

3) Réparations :

Article 33 : Réparations et travaux :

Les réparations, suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en trois catégories :

- réparations et travaux urgents ;
- réparations et travaux indispensables mais non urgents ;

- réparations et travaux non indispensables.

a) Réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne ;

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 trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidées 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.

b) Réparation et travaux indispensables mais non urgents :

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

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, 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 cinquièmes.

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

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

c) Réparations et travaux 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 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.

Article 34 : Servitudes relatives aux travaux :

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1er juillet au 30 septembre de chaque année.

4) Entretien :

Article 35 : Entretien :

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale.

5) Assurances :

Article 36 : Assurance commune :

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, les effets de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un envers l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, à savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le concernent spécialement, mais il devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Dans les mêmes conditions sera prise :

Une assurance contre les accidents du travail pour le concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de service. Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Article 37 : Divers :

Si, lors de la vente d'appartements, l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société « Entreprises Amelinckx », la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte, cette assurance et d'en payer les primes pour le terme prévu dans les contrats.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38 : Assurance - Mobilier :

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exercent une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 39 : Affectation des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, peut décider la non reconstruction.

Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux ;

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire 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.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

Article 40 : Assurances supplémentaires :

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

6) Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude :

Article 41 : Chauffage central - Distribution d'eau chaude :

Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent faire usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

Un quart des frais de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois quarts des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au-dessus des caves et/ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

7) Usage de l'ascenseur :

Article 42 : Usage de l'ascenseur :

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

- 1) aux occupants de l'immeuble ;
- 2) à leurs visiteurs ;
- 3) aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43 : Restrictions relatives à l'usage de l'ascenseur :

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-charge particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44 : Instructions relatives à l'usage de l'ascenseur et du monte-charge :

Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-charge des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc.

8) Concierge :

Article 45 : La désignation du concierge :

Le concierge est engagé par le syndic.

Il est pris en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

Le concierge est sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les contraventions au présent règlement.

Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire dans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires, il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

9) Police intérieure de l'immeuble :

Article 46 : Police intérieure de l'immeuble :

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc.

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1) Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces

matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers ;

2) Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble ;

3) De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.

4) Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets ;

5) Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieures ;

6) Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs ;

7) Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.

CHAPITRE V : IMPREVUS - DESACCORD - CONFLITS :

Article 47 : Renvoi au Code Civil :

Les présents statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Pour ce qui n'est pas prévu aux présents statuts, les propriétaires s'en référeront à ladite loi, aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 48 : Règlement de différends :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

-Il est à noter que 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 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 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 dépense mis à la charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS TRANSITOIRES :

Article 49 : Dispositions transitoires :

1) Par dérogation à l'article 27 du présent règlement, il est stipulé que l'administration de l'immeuble sera confiée à la société « Entreprises Amelinckx » et/ou à la personne ou société à indiquer par les « Entreprises Amelinckx », et cela pendant un terme de dix ans prenant cours depuis l'achèvement complet de l'immeuble.

Cette administration comprend entre autres toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic.

Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises Amelinckx et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.

L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances, etc., concernant ladite gestion de l'immeuble.

2) Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis aura été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25% des quotités de l'immeuble, cette date sera fermée et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de copropriétaire et constituera le point de départ de l'obligation des copropriétaires concernant les charges communes.

La personne ou la société chargée de l'administration de l'immeuble pourra à son gré fixer les conditions et la mise en fonctionnement des services communs.

Ainsi accepté, lu et approuvé.