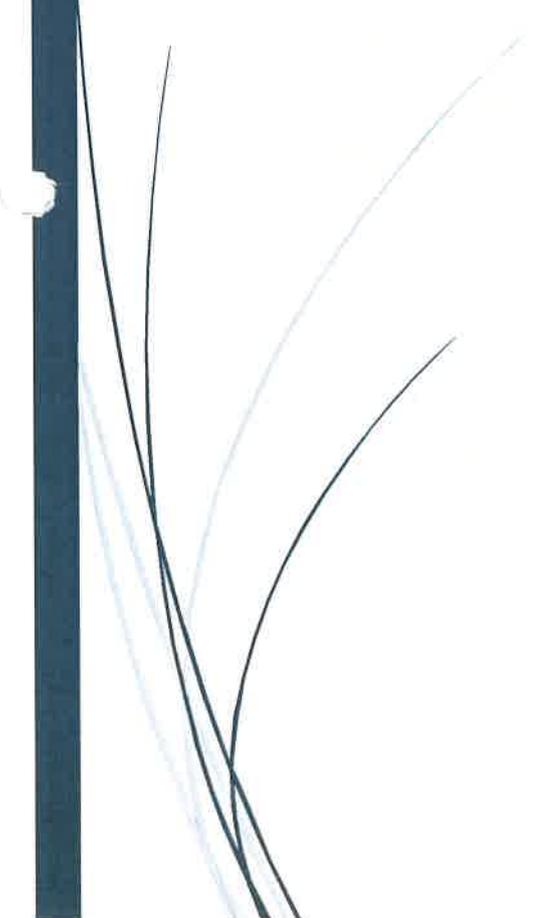




4/12/2014

ACP DU COMPLEXE DE RESIDENCES : « SCHUBERT ET MOZART »

Adaptation du règlement de copropriété



STATUTS

Adaptation

Règlement de copropriété

ACP du Complexe de Résidences "Schubert et Mozart"

Siège social :

Val des Seigneurs 74-78-80

Woluwe-Saint-Pierre

N° d'entreprise de la « Résidence Schubert » : 0843.251.583

N° d'entreprise de la « Résidence Mozart » : 0838 734 749

TABLE DES MATIERES

STATUTS

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES	1
COMMUNE DE WOLUWE SAINT PIERRE.....	2
PLAN DU MESURAGE ET DU LOTISSEMENT	2
EDIFICATION DE L'IMMEUBLE – MISE EN COPROPRIETE FORCEE	2
PLANS.....	4
CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES	4
RESERVE DE MODIFICATION.....	5
RESERVE DE DROIT	5
RESERVE DE MITOYENNETE.....	5
JARDINS – PELOUSES – TROITTOIRS – PAVEMENTS.....	5
PARTIES COMMUNES	6
SERVITUDES DE PLEIN DROIT	6
CONSTITUTION DE SERVITUDES	6
SERVITUDES (Voir acte modificatifs du 14 décembre 1993)	7
STATUTS DE L'IMMEUBLE – TITRE I – ACTE DE BASE	9
DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES	10
RESIDENCE SCHUBERT	11
SOUS-SOL.....	11
REZ DE CHAUSSEE	12
AU PREMIER ETAGE :.....	14
AU DEUXIEME ETAGE :	17
AU TROISIEME ETAGE et AUX COMBLES :.....	19
RESIDENCE MOZART	23
SOUS-SOL.....	23
REZ DE CHAUSSEE	24
PREMIER ETAGE	25
AU DEUXIEME ETAGE	26
TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE	27
TOIT.....	27
REPARTITION DES PARTIES COMMUNES :.....	28
TABLEAUX DE REPARTITION DES QUOTITES.....	29
MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS	31

TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE ET SON ADAPTATION

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES	35
ARTICLE UN – Division de l'immeuble	35
SECTION I – PARTIES COMMUNES.....	35
ARTICLE DEUX – Composition des parties communes	35
ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes	35
ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes.....	36
SECTION II – PARTIES PRIVATIVES.....	36
ARTICLE CINQ – Détermination des parties privatives.....	36
ARTICLE SIX – Jouissance des parties privatives.....	37
ARTICLE SEPT – Travaux aux choses privatives – Transformation	37
ARTICLE HUIT – Aspect et Harmonie de l'immeuble.....	37
ARTICLE NEUF – Volets – Persiennes – Téléphonie sans fil – Télévision.	38
ARTICLE DIX – Destination des appartements et emplacements de parkings.....	38
 CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES – ENTRETIEN ET REPARATION – RECOUVREMENT	 39
SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES.....	39
ARTICLE ONZE – Principe du caractère forfaitaire	39
ARTICLE DOUZE – Composition des charges communes	39
ARTICLE TREIZE – Impôts.....	39
ARTICLE QUATORZE – Augmentation des charges.....	39
ARTICLE QUINZE – Recettes	40
ARTICLE SEIZE – Ascenseur.....	40
ARTICLE DIX-SEPT – Chauffage Central – Fonctionnement et frais.	40
ARTICLE DIX-HUIT – Eau – Gaz – Electricité.	40
ARTICLE DIX-NEUF – Service des eaux	40
ARTICLE VINGT – Modification de la répartition des charges	41
SECTION II – ENTRETIEN ET REPARATIONS.....	41
ARTICLE VINGT ET UN – Généralités.....	41
ARTICLE VINGT-DEUX – Catégories de travaux	41
ARTICLE VINGT-TROIS – Réparations urgentes	41
ARTICLE VINGT-QUATRE – Réparations ou travaux non urgents	41
ARTICLE VINGT-CINQ – Servitudes relatives aux travaux.....	41
SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – RECOUVREMENT	42
ARTICLE VINGT-SIX – Relevé de comptes – Provisions.....	42
ARTICLE VINGT-SEPT – Fonds de roulement.....	42

ARTICLE VINGT-HUIT – Fonds de réserve	43
CHAPITRE III – ORGANES DE L’ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	44
SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.....	44
ARTICLE VINGT-NEUF – Dénomination – Siège – Domicile	44
ARTICLE TRENTE – Personnalité juridique	44
ARTICLE TRENTE ET UN – Dissolution – Liquidation.....	44
ARTICLE TRENTE-DEUX – Patrimoine de l’association des copropriétaires	45
ARTICLE TRENTE-TROIS – Objet.....	45
ARTICLE TRENTE-QUATRE – Solidarité divisée des copropriétaires	45
ARTICLE TRENTE-CINQ – Action en justice.....	46
SECTION II – L’ASSEMBLEE GENERALE	47
ARTICLE TRENTE-SIX – L’assemblée générale – Pouvoirs et Composition	48
ARTICLE TRENTE-SEPT – Les assemblées générales	48
ARTICLE TRENTE-HUIT – L’assemblée générale : procurations	49
ARTICLE TRENTE-NEUF – Les convocations	50
ARTICLE QUARANTE – L’ordre du jour	51
ARTICLE QUARANTE ET UN – Double quorum	51
ARTICLE QUARANTE-DEUX – La présidence – Le bureau	52
ARTICLE QUARANTE-TROIS – Feuille ou liste des présences	52
ARTICLE QUARANTE-QUATRE – Délibération – Droit de vote – Règle de majorité ...	52
ARTICLE QUARANTE-CINQ – Délibération écrite	54
ARTICLE QUARANTE-SIX – Considérations pratiques	54
ARTICLE QUARANTE-SEPT – Procès-verbaux – Registre des décisions.....	54
ARTICLE QUARANTE-HUIT – Opposabilité – Information (art. 577-10 du Code civil).	55
ARTICLE QUARANTE-NEUF – Le commissaire aux comptes – art. 577-8/2.....	55
SECTION III – LE CONSEIL DE COPROPRIETE	56
ARTICLE CINQUANTE – Création.....	56
ARTICLE CINQUANTE ET UN – Délibération	57
ARTICLE CINQUANTE-DEUX – Mission	57
SECTION IV – LE SYNDIC	57
ARTICLE CINQUANTE-TROIS – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	57
ARTICLE CINQUANTE-QUATRE – Nomination du syndic – Publicité.....	58
ARTICLE CINQUANTE-CINQ – Rémunération	59
ARTICLE CINQUANTE-SIX – Attributions légales du syndic.....	59
ARTICLE CINQUANTE-SEPT – Missions usuelles du syndic	60
ARTICLE CINQUANTE-HUIT – Les comptes de gestion	61
ARTICLE CINQUANTE-NEUF – Révocation – Délégation – Syndic provisoire	61
ARTICLE SOIXANTE – Responsabilité du syndic.....	62
ARTICLE SOIXANTE ET UN – Syndic : Démission – Fin de sa mission	62

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Syndic bénévole	62
CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION	63
ARTICLE SOIXANTE-TROIS – Assurance commune	63
ARTICLE SOIXANTE-QUATRE – Exemple	63
ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Surprime.....	63
ARTICLE SOIXANTE-SIX – Encaissement des indemnités	63
ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Destruction partielle ou totale	63
ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Assurance complémentaire	65
ARTICLE SOIXANTE-NEUF – Mobilier – Risques locatifs – Recours des voisins.....	65
ARTICLE SEPTANTE – Assurance responsabilité.....	65
CHAPITRE V – MUTATION D’UN LOT.....	66
ARTICLE SEPTANTE ET UN – Mutation d’un lot.....	66
A) Obligations du notaire en vue d’une cession :.....	66
B) Obligations du notaire en cas de cession :	66
C) Obligation à la dette :.....	67
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS GENERALES.....	68
ARTICLE SEPTANTE-DEUX – Renvoi au Code civil.....	68

STATUTS

ACP « Résidence Schubert et Mozart »

Siège :

Val des Seigneurs 74-78-80

Woluwe-Saint-Pierre

N° d'entreprise de la « Résidence Schubert » : 0843.251.583

N° d'entreprise de la « Résidence Mozart » : 0838 734 749

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **2 avril 1990** de Maître **Yves De Ruyver**, notaire résidant à Liedekerke, transcrits au 5ème bureau des hypothèques de Bruxelles, le 26 avril 1990, volume 7894, numéro 3, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Vu les actes rectificatifs du **29 novembre 1990** et du **13 décembre 1991** de Maître **De Ruyver**, notaire résidant à Liedekerke ;

Vu l'acte modificatifs **14 décembre 1993** de Maître **De Ruyver**, notaire résidant à Liedekerke ;

Que la présente adaptation a tenu compte de ces rectifications et modifications.

Que la présente adaptation est effectuée conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§2 de la loi du **2 juin 2010**, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, **une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base et au règlement de copropriété. Il s'agit en l'occurrence d'une adaptation au règlement de copropriété.

Que la société TRREC, en sa qualité de Syndic de la Résidence « **Schubert** », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine **www.ejuris.be**, de l'adaptation des statuts de l'association des copropriétaires du complexe dénommé «**Résidences Schubert et Mozart**», dont le siège social est situé à Woluwe-Saint-Pierre, Val des Seigneurs, 74-78-80.

Qu'il est précisé à l'acte du 2 avril 1990

Ont comparu

La Société Privée à responsabilité Limitée "**IMMO LIEVENS**", ayant son siège à 1740 Ternat, Van Cauwelaertstraat, I21

Constituée suivant acte reçu par les notaires Philippe Boute et De Ruyver, soussignés, le treize octobre mil neuf cent quatre vingt sept, publié au Moniteur Belge le cinq novembre mil neuf cent quatre vingt sept, sous le numéro 871105221

Ici représentée par ses gérants :

1. Monsieur Maurice Lievens, demeurant à 1740 Ternat, Van Cauwelaertstraat, 121 ;
2. Madame Irène Vera Klyberg, demeurant à Wezembeek-Oppem, Oppemlaan, 114 ;

Tous deux agissant en vertu des statuts.

Que les comparants ont exposé :

Que la société privée à responsabilité Limitée "**Immo Lievens**" est propriétaire du bien décrit ci-après :

COMMUNE DE WOLUWE SAINT PIERRE

Une parcelle de terrain à bâtir, sis Chaussée de Stockel, cadastrée ou l'ayant été section D parties des numéros 196/G, 194/K, 194/M, 194/L, 192/G, 193/F, 201/C/3, et 205/C/2 avec une superficie suivant mesurage de quarante deux ares quarante six centiares

PLAN DU MESURAGE ET DU LOTISSEMENT

Telle que cette parcelle de terrain se trouve figurée au plan avec procès-verbal de mesurage établi par Monsieur **Luc Hennau**, délégué du "**Bureau des Géomètres-Experts L.Hennau, A.J. Van der Vennet & B. Soete**" avec siège à Rixensart, (1320 Genval), avenue des Combattants, 125 en date du trente et un janvier mil neuf cent nonante, lequel plan restera ci-annexé.

EDIFICATION DE L'IMMEUBLE – MISE EN COPROPRIETE FORCEEE

Ceci exposé, la société "**Immo Lievens**", représentée comme dit est, a l'intention de construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements, constitué d'un seul bloc ou complexe divisé en deux ensembles d'appartements.

Les deux ensembles d'appartements sont situés à front de la Chaussée de Stockel, et dénommés : "**Résidence SCHUBERT**" et "**Résidence MOZART**"

Chacune des parties privatives de ces ensembles d'appartements, caves et garage-parkings, aura :

- une quotité indivise dans la totalité du terrain et dans les parties communes générales des constructions;
- une quotité indivise dans les parties communes spéciales des constructions de l'ensemble dont elle dépend.

L'aliénation d'un appartement, d'un garage ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes générales et spéciales qui en sont l'accessoire.

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

Sauf en ce qui concerne le terrain, les parties communes générales et les servitudes dont question dans le présent acte de base et ses annexes, les ensembles d'appartements dénommés "Résidence SCHUBERT" et "Résidence MOZART", devront être considérés comme des **propriétés indépendantes**.

La société "**Immo Lievens**" ou ses ayants-droits éventuels décideront souverainement des modalités de réalisation du complexe immobilier dont il s'agit (phase I), ainsi que de la réalisation du complexe immobilier sur le terrain adjacent (côté droit), dénommé "phase II", tant en ce qui concerne les résidences que le jardin, et ce aux époques qu'elle déterminera souverainement.

La première phase consistera à construire la "résidence SCHUBERT" et la "résidence MOZART" et l'aménagement du jardin de phase I et partie de phase II (résidence Chopin)

Elle a confié la réalisation des plans de deux immeubles à appartements multiples qu'elle se propose d'ériger sur le terrain prédécrit au Bureau des Architectes "**S.P.R.L. M. & C. Marijnissen**" à Wezenbeek Oppem, rue de la Faucille, 64.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège de Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe Saint Pierre **le trente octobre mil neuf cent quatre vingt neuf**.

En vue de la réalisation du présent acte de base d'après les conventions y faisant l'objet, la comparante, représentée comme dit est, déclare :

- a) mettre l'immeuble décrit ci-après **sous le régime de la copropriété et l'indivision forcée**, pour le faire servir comme accessoires des appartements construits ou à construire sur le terrain prédécrit et comme prévu dans le présent acte de base.
- b) s'obliger de ne vendre une partie du dit terrain qu'à un propriétaire futur d'un appartement ou garage et consentir à la cession au profit du futur propriétaire de ces parties privatives les quotités indiquées dans l'acte de base et qui font accessoire des appartements;
- c) renoncer au profit de tous propriétaires futurs d'appartements du droit d'accession prévu par les articles 546, 551, 553 du Code Civil, de façon que les bâtiments, immédiatement après leur édification, appartiendront aux ayant droits sur cette renonciation.

Afin de mettre l'immeuble sous le régime de la copropriété suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, article 577/bis du Code Civil (actuellement les articles 577-2 à 577-14 du Code civil), les comparants **ont déclaré opérer la division** de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans ci-dessous.

PLANS

Les comparants nous ont ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes,

1) les plans suivants

- plan 000 G : plan de situation
- plan 001 G : plan d'implantation, plan d'aménagement
- plan 100 G : plan. sous-sol (-1) – partie gauche
- plan 101 G : plan rez-de-chaussée – partie gauche
- plan 102 G : plan premier étage – partie gauche
- plan 103 G : plan deuxième étage – partie gauche
- plan 104 G : plan troisième étage – partie gauche
- plan I05 G : plan combles – partie gauche
- plan 201 G : plan de coupes – partie gauche
- plan 302 G : plan façade rue – partie gauche
- plan 101 D : plan rez-de-chaussée – partie droite
- plan 102 D : plan premier étage – partie droite
- plan 103 D : plan deuxième étage – partie droite
- plan 104 D : plan du troisième étage – partie droite
- plan 105 D : plan du quatrième étage – partie droite
- plan 201 D : plan des coupes – partie droite
- plan 301 D : plan façade rue – partie droite
- plan 302 D : plan façade jardin – partie droite
- plan 303 D : plan façade latérale – partie droite
- plan 303 G : plan façade jardins

2) le règlement de copropriété

Ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés "ne variateur" par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par les notaires soussignés, seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES

Il résulte de ce qui précède que les immeubles qui composent le complexe immobilier dont il s'agit, seront composés de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires des parties privatives, tant dans les terrains que dans les constructions, et dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-avant.

– La quote part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans le terrain et les parties communes générales du complexe est exprimée en dixmillièmes pour former un total de dixmillièmes/dixmillièmes (10.000/10.000^{èmes})

– la quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les parties communes spéciales de chaque ensemble est exprimée comme suit :

- pour la "résidence SCHUBERT" : en cinq mille/cinq millièmes (5.000/5.000^{èmes})
- pour la "résidence MOZART" : en cinq mille/cinq millièmes (5.000/5.000^{èmes})

Ces quotes-parts sont déterminées tant par la surface utile et l'importance des locaux privatifs, que par leur valeur; elles doivent être acceptées et s'imposent à tous les copropriétaires.

RESERVE DE MODIFICATION

La société comparante se réserve le droit de diviser en appartements, autrement que ci-dessus, un ou plusieurs étages de chaque résidence, si elle le juge utile pour la vente, sans avoir à obtenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il est toutefois entendu que les quotités indivises initiales qui ont été attribuées ci-dessus aux parties privatives formant l'ensemble d'un étage, ne subiront aucun changement par étage, la quotité indivise afférente à la partie vendue suivant de nouveaux plans qui seraient établis, sera fixée au moment de la vente et uniquement dans l'acte de vente.

L'architecte se réserve le droit de modifier la conception et la nature des matériaux pour autant que ces changements ne portent pas préjudice à la qualité prévue initialement.

L'acquéreur est en droit d'apporter des changements à son appartement, pour autant que ceux-ci soient réalisables et ne nuisent pas la stabilité de l'ensemble. Les prix de modifications éventuelles seront établis entre l'acquéreur et la société.

RESERVE DE DROIT

Les constructeurs se réservent expressément le droit sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété.

- a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans de modifier ceux-ci en cours de construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes,
- b) opérer la division des locaux à l'intérieur des locaux privatifs comme ils les jugeront opportun; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux ou niveaux différents, suivant les variantes, qu'ils estimeront utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées; d'effectuer pour tout ceci tous travaux voulus y compris éventuellement aux façades et autres parties communes.

RESERVE DE MITOYENNETE

La Société "**Immo Lievens**" se réserve, à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix des reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de la reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne pour la société "**Immo Lievens**" aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

JARDINS – PELOUSES – TROITTOIRS – PAVEMENTS

Les jardins et pelouses entourant le complexe de bâtiments, seront aménagés par la société comparante, en dehors de toute intervention des copropriétaires.

Tous les frais, notamment l'entretien de ces jardins et pelouses (phase I et phase II) et des trottoirs et petits jardins à front de la rue seront à charge de la copropriété du

complexe des bâtiments, chaque propriétaire intervenant en proportion de la superficie de ses parties privatives.

Les pelouses ou jardins sont à l'usage exclusif des occupants et de leurs invités.

La jouissance, la police et l'entretien de ces pelouses et jardins seront sous le contrôle du conseil de gestion.

En cas de construction d'un immeuble (dénommé la "résidence CHOPIN") sur le terrain adjacent (phase II), les frais d'entretien des jardins et pelouses seront à charge de la copropriété du complexe de bâtiments (phase I et Phase II, comprenant les résidences "Schubert, Mozart et Chopin"), chaque propriétaire intervenant en proportion de la superficie de ses parties privatives.

PARTIES COMMUNES

Sont communes, toutes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à usage privatif ou exclusif d'un lot, étant les gaines d'aéras, les cheminées, les tuyauteries etcetera

SERVITUDES DE PLEIN DROIT

La construction de l'immeuble à appartements multiples peut faire naître un état qui pourrait établir une servitude si les dépendances auraient appartenu à des propriétaires différents.

Vu le partage juridique de l'immeuble réalisé par le présent acte de base ces servitudes seront établies de droit lors de la vente d'éléments privatifs à un tiers.

Ils trouvent leur origine dans la destination de père de famille conformément aux articles 692 et suivants du Code Civil ou dans les conventions entre parties.

Ceci est notamment le cas avec les vues qui pourraient exister d'un local à l'autre, les égouts communs des eaux pluviales, eaux de ménage rigoles et autres, avec toutes les conduites, gaines et tuyaux (eaux; gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etcetera) et en général toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes, résultant des plans précités et leur exécution, ou les usages locaux.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La société comparante, également propriétaire du terrain adjacent (côté droit – phase II) déclare constituer à titre perpétuel, en faveur de la "résidence MOZART" une servitude de passage tant pour Les piétons que pour les petits véhicules (vélos, moto, voiture d'enfants); passage ayant une largeur de trois mètres et demi.

Les frais d'entretien, la réparation et le renouvellement de l'accès vers la "résidence MOZART" seront, jusqu'au moment de la réalisation du complexe adjacent (résidence Chopin) par la société comparante ou tout autre constructeur, répartis entre les propriétaires-habitants de la résidence MOZART", suivant la superficie de leurs parties privatives.

En cas de réalisation de cette éventualité, les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'accès et le passage utilisé en commun, seront répartis entre les propriétaires de la résidence "Mozart" et les propriétaires des appartements du nouveau complexe à ériger (résidence Chopin") en proportion de la superficie de leur appartement ou parties privatives.

De même, la société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit des biens privés dont le présent complexe de bâtiments est constitué, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, conduites de cheminées, nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

De même la société comparante se réserve le droit d'aménager sur et/ou sous le terrain visé ci-dessus :

- 1) des passages tant pour les piétons que pour tous véhicules
- 2) toutes canalisations généralement quelconques avec taques sur chambres de visite, permettant l'accès aux tuyauteries.

Ces passages, canalisations, gaines et conduites pourront desservir l'ensemble urbanistique et ce, à titre de servitude perpétuelle et réciproque entre tous les immeubles desservis, construits ou à construire.

SERVITUDES (Voir acte modificatifs du 14 décembre 1993)

A titre de servitude il a été convenu que les propriétaires-habitants des appartements sis rez-de-chaussée de la "résidence SCHUBERT" et les propriétaires-habitants des appartements sis au rez-de-chaussée de la "résidence MOZART" auront la jouissance et l'avantage des jardins, sis derrière leurs appartements, sans qu'ils aient un droit de propriété ou de bail.

Ces jardins devront conserver leur destination de jardin d'agrément et il ne pourra jamais y être érigé une construction même en matériaux légers.

Les frais d'aménagement de ces jardins – sous réserve des travaux de mise en état qui seront exécutés par le constructeur dans le cadre du contrat de vente des parties privatives du rez-de-chaussée de la "résidence SCHUBERT" et la "résidence MOZART" – et les frais d'entretien des dits jardins, lesquels devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble, seront à charge des propriétaires ou occupants des locaux privés du rez-de-chaussée de la "résidence SCHUBERT" et du rez-de-chaussée de la "résidence MOZART". Les plantes, arbres et fleurs de dits jardins seront déterminés par le conseil de gestion.

Un mois après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le conseil de gestion de l'immeuble aura le droit de faire effectuer d'office et aux frais du propriétaire ou occupant défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

STATUTS DE L'IMMEUBLE – TITRE I – ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1er., alinéa 2 : 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.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour le complexe de Résidences «Schubert et Mozart».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **2 avril 1990** de Maître **Yves de Ruyver**, Notaire résidant à Liedekerke, détenteur, transcrit à Bruxelles, le **26 avril 1990**, le complexe de Résidences «Schubert et Mozart» a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1er, l'association des copropriétaires du complexe de Résidences dénommées «Schubert et Mozart» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le **1^{er} août 1995** conformément à la loi du 30 juin 1994.

Statut réel – Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du 26 avril 1990, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la **présente adaptation du règlement ne modifie en rien** cette situation juridique, Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

<p style="text-align: center;">DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES</p>
--

La société comparante déclare diviser l'immeuble sur base des plans dont question ci-avant, ainsi qu'il suit:

L'ensemble d'appartements dénommé "**Résidence MOZART**" est l'ensemble d'appartements du côté droit du complexe en le regardant de la Chaussée de Stockel.

L'ensemble d'appartements dénommé "**Résidence SCHUBERT**" est l'ensemble d'appartements à partir de la gauche du complexe en le regardant de la Chaussée de Stockel.

RESIDENCE SCHUBERT

L'ensemble comprend : un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages

SOUS-SOL

A. Parties communes générales : les fondations, les murs, les canalisations d'égouts, les drains, les ventilations, les puits et chambres de contrôle, le terrain, bassins d'orages.

B. Les parties communes spéciales de la résidence Schubert :

Allée carrossable vers le complexe de garages incorporé dans le bâtiment, dégagement donnant accès aux divers garages, local pour les compteurs d'électricité,

– coté gauche : hall commun, cage pour ascenseur, ascenseur, cage d'escalier, escalier, sas vers les caves et les emplacements de voiture

– coté droit : hall commun, cage d'escalier, escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, local poubelles,

B. Parties privatives :

1) **Le complexe de garages**, incorporé dans l'immeuble, comprenant vingt-huit emplacements de voiture (avec possibilité de les fermer avec murs et portes d'une manière uniforme, avec les mêmes portes et matériaux), numérotés de un à vingt-huit.

Les dits garages se trouvant dans le sous-sol en dessous des appartements.

a) pour les emplacements de voiture numéroté de un à onze, huit B, et de dix-huit à vingt-six :

– avec en copropriété et indivision forcée :

– vingt cinq/dixmillièmes ($25/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes ($18/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

b) pour les emplacements de voiture numéroté de douze à dix-sept, vingt-sept et vingt-huit

– avec en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes ($21/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes ($16/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert".

c) pour les emplacements de voiture numéroté de dix B.

– avec en copropriété et indivision forcée :

– trente-sept/dixmillièmes ($37/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– vingt-six/cinqmillièmes ($26/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert".

d) pour les emplacements de voiture numéroté vingt-trois (23B), vingt-quatre (24B), vingt-cinq (25B) et vingt-six (26B), chaque garage.

– avec en copropriété et indivision forcée :

– vingt-deux/dixmillièmes ($22/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert".

2) **Les caves**, numérotées de **un à vingt** avec leur portes

Les caves ne possèdent aucune quotité dans les parties communes et dans le terrain, distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquels des quotités indivises sont rattachées.

REZ DE CHAUSSEE

A. Les parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

a) l'entrée – côté gauche, sas avec boîtes aux lettres, l'installation des sonneries, parlophones et cameras, hall commun, local d'entretien du jardin, local poubelles, local d'entretien, ascenseur avec cage, escalier avec cage avec les portes respectives.

b) allée carrossable vers le complexe de garages au sous-sol, système d'ouverture porte de garage, porte de garage,

c) accès (rampe pour handicapés) vers l'entrée – côté droit, les jardins, entrée, sas avec boîtes aux lettres, l'installation des sonneries, parlophones et cameras, hall commun ascenseur avec cage, escalier avec cage avec les portes respectives.

B. Parties privatives :

1) **l'appartement, sis côté gauche** de l'immeuble, **dénommé A/REZ/G**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, salle de bain, trois chambres à coucher, salle de bain, local technique, water-closet, séjour, cuisine, terrasse. Ainsi que la cave numéro **trois**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent nonante et un/dixmillièmes (291/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent quatorze/cinqmillièmes (214/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

1bis) **P'emplacement de voiture numéro huit** :

a) en propriété privative et exclusive : P'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

2) **l'appartement sis dans la partie centrale** de l'immeuble, **dénommé B/REZ/G**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec placard, water-closet, salle de bains, séjour avec terrasse; cuisine et une chambre à coucher.

Avec la cave **quatre**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– nonante-trois/dixmillièmes (93/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain.

– cinquante-cinq/cinqmillièmes (55/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé C/REZ/G, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec placard, cuisine avec terrasse, séjour, hall de nuit, water closet, local technique, salle de bains, water closet, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains.

Ainsi que la cave numéro **vingt et un**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent cinquante/dixmillièmes (250/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– cent nonante huit/cinqmillièmes (198/5.000^{èmes}) dans Les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

3bis) l'emplacement de voiture numéro DEUX (2B)

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

4) l'appartement sis côté droite de l'immeuble (côté arrière), dénommé D/REZ/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, hall de nuit, water closet, local technique, deux salles de bains, trois chambres à coucher, cuisine, séjour, terrasse.

Ainsi que la cave numéro **dix-huit**,

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (283/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent et huit/cinqmillièmes (208/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

4bis) le garage box numéro dix-huit (18B)

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

4ter) le garage box numéroté dix-neuf (19B).

a) en propriété privative et exclusive : le box proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "résidence Schubert"

5) Un local sis à l'extrême droite de l'immeuble (destiné à une profession libérale), dénommé **F/REZ/G**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall, water closet, le local proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– nonante sept/dixmillièmes (97/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– septante et un/cinqmillièmes (71/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

6) Un local sis côté droite (à l'avant) de l'immeuble (destiné à une profession libérale), dénommé **E/REZ/G**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall, water closet, le local proprement dit et un petit local

b) en copropriété et indivision forcée :

– cent et dix/dixmillièmes (110/10.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

– quatre-vingt et un/cinqmillièmes (81/5.000^{èmes}), dans les parties communes générales du complexe et le terrain

AU PREMIER ETAGE :

A. Parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

– côté gauche : hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage

– côté droit : hall commun, escalier avec cage, ascenseur avec cage

B. Parties privatives

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé **"A/1/G"**, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, deux water-closets, salle de bains, trois chambres à coucher, salle de bains, local technique, séjour, cuisine, terrasse.

Ainsi que la cave numéro **quatorze**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent septante-cinq/dixmillièmes (275/ 10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent et deux/cinqmillièmes (202/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

1bis) Pemplacement de voiture numéro Six (6B).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

2) l'appartement, étant le deuxième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "**B/1/G**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, séjour, cuisine, terrasse, hall de nuit, deux salles de bain, water closet, trois chambres à coucher.

Ainsi que la cave numéro **SEPT**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent et trente/dixmillièmes ($330/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent quarante-trois/cinqmillièmes ($243/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

2bis) l'emplacement de voiture numéro SEPT (7).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes ($25/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes ($18/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

2ter) l'emplacement de voiture numéro QUINZE (15).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes ($21/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes ($16/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "**C/1/G**", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall avec placard, cuisine, séjour terrasse, water closet, hall de nuit, salle de bains, water closet, local technique, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains,

Ainsi que la cave numéro **onze**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent trente-neuf/dixmillièmes ($339/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent cinquante/cinqmillièmes ($250/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

3bis) le garage fermé numéro neuf (9B), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec leur porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes ($25/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes ($18/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert".

4) l'appartement sis à l'extrême droite (côté arrière) du complexe, dénommé D/1/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, séjour, cuisine, terrasse, trois chambres à coucher, salle de bains, douche, local technique, deux water-closets.

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent nonante six/dixmillièmes (296/10.000^{èmes}), dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent dix-huit/cinqmillièmes (218/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

Ainsi que la cave numéro **dix**

4bis) l'emplacement de voiture (box fermé) numéro dix.

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trente-sept/dixmillièmes (37/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– vingt-six/cinqmillièmes (26/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

5) l'appartement sis à l'extrême droite (côté à l'avant) de l'immeuble, dénommé E/1/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, séjour, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent et neuf/dixmillièmes (309/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent vingt-sept/cinqmillièmes (227/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

Ainsi que la cave numéro **vingt-deux**.

5bis) l'emplacement de voiture numéro vingt-quatre (24B).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-deux/dixmillièmes (22/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert".

5ter) l'emplacement de voiture numéro vingt-six (26B).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-deux/dixmillièmes (22/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert" – ils ont indiqué 15/5.000^{èmes}.

AU DEUXIEME ETAGE :**A. Parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:**

- côté gauche : hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage,
- côté droit : hall commun, escalier avec cage, ascenseur avec cage

B. Parties privatives :**1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé A/2/G, comprenant:**

- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, deux water-closets, deux salles de bains, trois chambres à coucher, local technique, séjour, cuisine, terrasse.

Avec la cave numéro cinq.

- b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent septante-cinq/dixmillièmes (275/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
- deux cent et deux/cinqmillièmes (202/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

1bis) le garage fermé numéro trois (3B), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec leur porte.

- b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :
- dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

2) l'appartement, étant le deuxième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé B/2/G, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, séjour, cuisine, terrasse, hall de nuit, deux salles de bain, water closet, trois chambres à coucher dont une avec terrasse.

- b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent et trente/dixmillièmes (330/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
- deux cent quarante-trois/cinqmillièmes (243/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

Ainsi que la cave numéro vingt.

2bis) les garages box numéro vingt-trois (23B) et vingt-cinq (25B) chaque garage, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit avec leur porte.

- b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt-deux/dixmillièmes (22/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :
- seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé C/2/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall avec placard, cuisine, séjour terrasse, water closet, hall de nuit, salle de bains, water closet, local technique, trois chambres à coucher dont une avec salle de bains.

Ainsi que la cave numéro **seize (16)**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent trente-neuf/dixmillièmes (339/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent cinquante/cinqmillièmes (250/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

3bis) P'emplacement numéro seize.

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes (21/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "résidence Schubert"

4) l'appartement sis à l'extrême droite (côté arrière) du complexe, dénommé D/2/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, séjour, cuisine, terrasse, trois chambres à coucher, salle de bains, douche, local technique, deux water-closets.

Ainsi que la cave numéro **neuf**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent nonante six/dixmillièmes (296/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent dix-huit/cinqmillièmes (218/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

4bis) le garage-box numéro vingt (20B),

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

4ter) l'emplacement voiture numéroté douze (12)

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes (21/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

4quater) l'emplacement voiture numéroté treize (13)

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- vingt et un/dixmillièmes (21/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :
 - seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

5) l'appartement sis à l'extrême droite (côté à l'avant) de l'immeuble, dénommé E/2/G, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, local technique, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, séjour, terrasse.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent et neuf/dixmillièmes (309/10.000^{èmes}) dans Les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent vingt-sept/cinq millièmes (227/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert"

AU TROISIEME ETAGE et AUX COMBLES :

A. Parties communes spéciales de la résidence SCHUBERT:

- côté gauche : hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage
- côté droit : hall commun, escalier avec cage, ascenseur avec cage

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche de l'immeuble, dénommé "A/3/G", comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, local technique, séjour, terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, chambre à coucher, cage d'escalier avec escalier vers les combles

avec en propriété privative et exclusive aux combles : hall de nuit, salle de bains et deux chambres à coucher, water-closet

- b) en copropriété et indivision forcée :
- trois cent et deux/dixmillièmes (302/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent vingt-deux/cinqmillièmes (222/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

Ainsi que la cave numéro **six**.

2) emplacement de voiture numéro cinq (5)

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
- b) en copropriété et indivision forcée :
- vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :
 - dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "résidence Schubert"

2) l'appartement, étant le deuxième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé B/3/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, cuisine avec terrasse, salle de bain, chambre à coucher avec terrasse, séjour, deux terrasses (à l'arrière), cage d'escalier avec escalier vers les combles

– avec en propriété privative et exclusive aux combles : hall de nuit, local technique, salle de bains, trois chambres à coucher, dont une avec terrasse.

Ainsi que la cave numéro **un**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– quatre cent trente-six/dixmillièmes ($436/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– trois cent vingt et un/cinqmillièmes ($321/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

2bis) l'emplacement de voiture (box) numéro UN

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement-box proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes ($25/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes ($18/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

2ter) l'emplacement de voiture numéro QUATRE

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes ($25/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes ($18/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

3) l'appartement, étant le troisième appartement depuis l'extrême gauche du complexe, en le regardant de la rue, dénommé "C/3/G", comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: hall avec placard, séjour, terrasse à l'arrière, cuisine, chambre à coucher avec terrasses, salle de bain, water closet, cage d'escalier avec escalier vers les combles/

avec en propriété privative et exclusive aux combles: hall de nuit, local technique, deux salles de bains, et trois chambres à coucher.

Ainsi que la cave numéro **dix-neuf (19)**.

b) en copropriété et indivision forcée :

– quatre cent quarante-trois/dixmillièmes ($443/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– trois cent vingt-six/cinqmillièmes ($326/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

3bis) l'emplacement de voiture numéro vingt-sept (27).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement voiture proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes (21/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

3ter) L'emplacement de voiture numéro vingt-huit (28).

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement voiture proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes (21/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– seize/cinqmillièmes (16/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

4) l'appartement sis à l'extrême droite (côté arrière) du complexe, dénommé D/3/G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, sas, séjour, terrasse, cuisine avec terrasse, deux chambres à coucher avec terrasse, salle de bains, local technique water-closet, local douche, dans la chambre cage d'escalier avec escalier vers la mezzanine (aux combles).

– avec en propriété privative et exclusive aux combles : séjour avec terrasse, kitchenette, douche avec water-closet, chambre et mezzanine.

Ainsi que la cave numéro quinze.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent septante huit/dixmillièmes (378/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent septante huit/cinqmillièmes (278/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Schubert".

4bis) L'emplacement de voiture numéro onze.

a) en propriété privative et exclusive : les garages proprement dit avec la porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

5) l'appartement sis à l'extrême droite (côté à l'avant) de l'immeuble, dénommé E/3/G, comprenant :

b) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, salle de bain, chambre à coucher avec terrasse, cuisine et séjour avec terrasse, cage d'escalier avec escalier vers les combles ;

avec en propriété privative et exclusive aux combles : hall de nuit, closet, réduit, local technique, chambre à coucher avec terrasse, salle de chambre à coucher.

Ainsi que la cave numéro treize dans les sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent cinquante et un/dixmillièmes (351/10.000^{èmes}) dans les communes générales du complexe et le terrain

– deux cent cinquante-huit/cinqmillièmes (258/5.000^{èmes}) dans les communes spéciales de la "Résidence Schubert".

5bis) L'emplacement de voiture numéro vingt-deux (22B).

a) en propriété privative et exclusive : les garages proprement dit avec la porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain :

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"

RESIDENCE MOZART

L'ensemble d'appartements dénommés "Résidence Mozart", est l'ensemble d'appartements sis à droite du complexe en le regardant de la Chaussée de Stockel.

Il comprend : rez-de-chaussée et quatre étages

SOUS-SOL

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART : allée carrossable vers le complexe de garages incorporé dans le bâtiment, dégagement donnant accès aux divers garages; local pour les compteurs d'électricité et de gaz, local pour les poubelles avec sas, passage commun, cage pour ascenseur, ascenseur, cage d'escalier, escalier, sas vers les caves et les emplacements de voiture

B. Parties privatives :

– **le complexe de garages et caves incorporé dans l'immeuble**, comprenant vingt et un emplacements de voiture (avec possibilité de les fermer avec murs et portes d'une manière uniforme, avec les mêmes portes et matériaux), numérotés de un à vingt et un et treize caves

Attribution des dix- et cinquièmes au dits garages et caves.

Chacun des garages et caves créés par les présentes, comporte :

- a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit.
- b) en copropriété et indivision forcée : un certain nombre des quotités dans les parties communes de la résidence Mozart et de l'immeuble.

Désormais :

1) **les caves un à seize**, comprendront en propriété privative et exclusive : les caves même avec leur porte.

a) **les caves un, deux, trois, cinq, six, et quinze, chacune**

En copropriété et indivision forcée :

– six/dixmillièmes ($6/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain.

– quatre/cinqmillièmes ($4/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Mozart".

b) **les caves quatre, sept, huit, neuf, dix, onze douze et treize, quatorze et seize, chacune**

En copropriété et indivision forcée :

– quatre/dixmillièmes ($4/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain.

– trois/cinqmillièmes ($3/5.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes spéciales de la "Résidence Mozart".

2) **les garages, numérotées de un à vingt et un**, comprendront :

En propriété privative et exclusive : les garages proprement dit.

a) **les garages un à neuf, seize et dix-sept, chacune :**

– en copropriété et indivision forcée :

– vingt-cinq/dixmillièmes ($25/10.000^{\text{èmes}}$) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– dix-huit/cinqmillièmes (18/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence « Mozart »

b) les garages dix-onze, douze-treize, quatorze-quinze, dix -huit-dix-neuf et vingt-vingt et un chacune :

– en propriété privative et exclusive : les garages proprement dit.

– en copropriété et indivision forcée :

– vingt et un/dixmillièmes (21/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain.

– quinze/cinqmillièmes (15/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la résidence « Mozart »

REZ DE CHAUSSEE

A. Les parties communes spéciales de la résidence MOZART:

Allée carrossable vers le complexe de garages incorporé dans le bâtiment, système d'ouverture porte de garage, porte de garage, l'entrée, sas avec boîtes aux lettres, l'installation des sonneries, parlophones et caméras, hall commun, sas, l'ascenseur avec cage, escalier avec cage avec les portes respectives.

B. Parties privatives :

1) Un appartement (ou bureau) sis côté extrême gauche, à l'avant de l'immeuble, dénommé K/REZ, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water closet, deux salles de bain, trois chambres à coucher, buanderie, cuisine, living (éventuellement destiné à l'exercice d'une profession libérale)

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-deux/dixmillièmes (222/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– trois cent quatre-vingt-six/cinqmillièmes (386/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle de terrain (jardin)tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement, à condition de l'entretenir à ses frais. A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur

2) Un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, dénommé L/REZ, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water closet, salle de bain, chambres à coucher, cuisine, living, hall de nuit, deux chambres à coucher, deux salles de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent cinquante-six/dixmillièmes (256/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– quatre cent quarante-cinq/cinqmillièmes (445/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

Le propriétaire actuel ou futur aura la jouissance et l'avantage d'une parcelle de terrain (jardin) tenant à son appartement (sans que celle-ci soit privative) avec ayant une profondeur jusqu'à la limite du parking souterrain et la largeur de l'appartement, à condition de l'entretenir à ses frais. A défaut d'entretenir la dite parcelle de jardin, l'assemblée générale peut désigner une tierce personne pour l'entretien et ceci aux frais du jouisseur.

3) Un flat (studio) sis côté droit, à l'avant de l'immeuble, dénommé M/REZ (destiné à l'exercice d'une profession libérale), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, petit local (cuisine), grand local (living)
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - Septante/dixmillièmes (70/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - cent vingt et un/cinqmillièmes (121/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

PREMIER ETAGE

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART: hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage, avec leur porte

B. Parties privatives :

1) Un appartement sis côté extrême gauche, à l'avant de l'immeuble, dénommé K/1, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : hall, deux water-closets, salle de bain, trois chambres à coucher, salle de bain, cuisine, local technique, living
- b) en copropriété et indivision forcée :
Deux cent vingt-deux/dixmillièmes (222/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - trois cent quatre-vingt-sept/cinqmillièmes (387/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart".

2) Un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, dénommé L/1, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher, salle de douche, cuisine, hall de nuit, local technique, living
- b) en copropriété et indivision forcée :
 - cent vingt-sept/dixmillièmes (127/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain
 - deux cent vingt et un /cinqmillièmes (221/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

3) Un appartement sis côté extrême droite, à l'avant de l'immeuble, dénommé M/1, comprenant:

- a) en propriété privative et exclusive : hall, deux water-closets, salle de bain, trois chambres à coucher, salle de bain, cuisine, local technique, living
- b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-deux/dixmillièmes (222/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain.
- trois cent quatre-vingt-sept/cinqmillièmes (387/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart".

AU DEUXIEME ETAGE

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART: hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage, avec leur porte

B. Parties privatives :

1) Un appartement sis côté extrême gauche, à l'avant de l'immeuble, dénommé K/2, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, deux water-closets, salle de bain, trois chambres à coucher, salle de bain, cuisine, local technique, living

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent vingt-deux/dixmillièmes (222/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– trois cent quatre-vingt-sept/cinqmillièmes (387/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

2) Un appartement sis à l'arrière de l'immeuble, dénommé L/2, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, water-closet, salle de bain, deux chambres à coucher, salle de bain, cuisine, local technique, living

b) en copropriété et indivision forcée :

– cent vingt-sept/dixmillièmes (127/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– deux cent vingt et un /cinqmillièmes (221/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

3) Un appartement sis côté extrême droite, à l'avant de l'immeuble, dénommé M/2, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : hall, deux water-closets, salle de bain, trois chambres à coucher, salle de bain, cuisine, local technique, living

b) en copropriété et indivision forcée :

– deux cent vingt-deux/dixmillièmes (222/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– trois cent quatre-vingt-sept/cinqmillièmes (387/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart".

TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE

A. Parties communes spéciales de la résidence MOZART: hall commun, ascenseur avec cage, escalier avec cage, avec leur porte

B. Parties privatives :

1) l'appartement, sis côté gauche à l'avant de l'immeuble, dénommé K/3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living, water closet, salle de bain, chambre à coucher, cage d'escalier avec escalier vers le quatrième étage,

avec en propriété privative et exclusive au quatrième étage : hall de nuit, water closet, salle de bain, salle de douche, trois chambres à coucher, local chaufferie technique.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent et dix-huit/dixmillièmes (318/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– cinq cent cinquante-trois/cinqmillièmes (553/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

2) l'appartement, sis à l'arrière de l'immeuble, dénommé L/3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water closet, cuisine, living, chambre à coucher avec salle de bain, terrasse, cage d'escalier avec escalier vers le quatrième étage ;

avec en propriété privative et exclusive au quatrième étage : hall de nuit, water closet, local technique, chambre à coucher, chambre à coucher avec salle de bain, chambre à coucher, salle de bain.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent treize/dixmillièmes (313/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– cinq cent cinquante/cinqmillièmes (550/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

3) l'appartement, sis côté droite à l'avant de l'immeuble, dénommé M/3, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living, water closet, salle de bain, chambre à coucher, cage d'escalier avec escalier vers le quatrième étage ;

avec en propriété privative et exclusive au quatrième étage : hall de nuit, water closet, salle de bain, salle de douche, trois chambres à coucher, local chaufferie technique.

b) en copropriété et indivision forcée :

– trois cent et dix-huit/dixmillièmes (318/10.000^{èmes}) dans les parties communes générales du complexe et le terrain

– cinq cent cinquante-trois/cinqmillièmes (553/5.000^{èmes}) dans les parties communes spéciales de la "Résidence "Mozart"

TOIT

Le toit de l'immeuble constitue partie commune générale du complexe.

L'accès à ce toit est interdit sauf pour les nécessités communes, celles des antennes de radio-télévision et également pour l'utilisation des dispositifs de levage pour les

aménagements et les déménagements, comme précisé au règlement général de copropriété

REPARTITION DES PARTIES COMMUNES :

Les parties communes sont divisées comme suit :

- en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000^{èmes}) en ce qui concerne le terrain et les parties communes générales du complexe
- en cinq mille/cinqmillièmes (5.000/5.000^{èmes}) en ce qui concerne les parties communes spéciales de la résidence "Schubert"
- en cinq mille/cinqmillièmes (5.000/5.000^{èmes}) en ce qui concerne les parties communes spéciales de la résidence "Mozart"

TABLEAUX DE REPARTITION DES QUOTITES

Résidence Schubert

N° rue	N° Appart.	Garage	Cave	10.000èmes	5.000èmes	Quotités globales par appartement	
						10.000èmes	5.000èmes
74	A/REZ/G	8	3	291 25	214 18	316	232
	B/REZ/G		4	93	55	93	55
	A/1/G	6	14	275 25	202 18	300	220
	B/1/G	7 + 15	7	330 25 21	243 18 16	376	277
	A/2/G	3	5	275 25	202 18	300	220
	B/2/G	23+25	20	330 44	243 32	374	275
	A/3/G	5	6	302 25	222 18	327	240
	B/3/G	1 + 4	1	436 50	321 36	486	357
78	C/REZ/G	2	21	250 25	198 18	275	216
	D/REZ/G	18 + 19	18	283 50	208 36	333	244
	F/REZ/G	17		97 21	71 16	118	87
	E/REZ/G			110	81	110	81
	C/1/G	9	11	339 25	250 18	364	268
	D/1/G	10	10	296 37	218 26	333	244
	E/1/G	24 + 26	22	309 44	227 32	353	259
	C/2/G	16	16	339 21	250 16	360	266
	D/2/G	20 + 12 + 13	9	296 67	218 50	363	268
	E/2/G	21		309 25	227 18	334	245
	C/3/G	27 + 28	19	443 42	326 32	485	358
	D/3/G	11	15	378 25	278 18	403	296
	E/3/G	22	13	351 25	258 18	376	276
	P14	14		21	16	21	16
TOTAL SCHUBERT				6800	5000	6800	5000

Résidence Mozart

Répartition selon statuts		
	10.000èmes	5.000èmes
Cave 1, 2, 3, 5, 6, 15 QC6/4: 6 x	36	24
Cave 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16	40	30
Garage 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17 QG25/18: 11x	275	198
Garage 10-11, 12-13, 14-15, 18-19, 20- 21 QG42/30: 5x	210	150
Appartement K/REZ	222	386
Appartement L/REZ	256	445
Flat M/REZ	70	121
Appartement K/1	222	387
Appartement L/1	127	221
Appartement M/1	222	387
Appartement K/2	222	387
Appartement L/2	127	221
Appartement M/2	222	387
Appartement K/3	318	553
Appartement L/3	313	550
Appartement M/3	318	553
Quotités totales	3200	5000

Répartition par appartement			
Appartement	10.000èmes	5.000èmes	Quotités globales
Garage 1	25	18	25
K/REZ	222	386	
Cave 1 QC6/4	6	4	
Garage 10-11 QG42/30	42	30	
			270
L/REZ	256	445	
Cave 7 QC4/3	4	3	
Cave 8 QC4/3	4	3	
Garage 2/3	50	36	
			314
Flat M/REZ	70	121	
Cave 13 QC4/3	4	3	
			74
K/1	222	387	
Cave 12 QC4/3	4	3	
Garage 20-21	42	30	
			268
			420

Répartition par appartement (suite)			
Appartement	10.000èmes	5.000èmes	Quotités globales
L/1	127	221	
Cave 15 QC6/4	6	4	
Garage 18-19 QG42/30	42	30	
			175
M/1	222	387	
Cave 16 QC4/3	4	3	
Garage 12-13 QG42/30	42	30	
			268
			420
K/2	222	387	
Cave 5 QC6/4	6	4	
Cave 6 QC6/4	6	4	
Garage 16 QG25/18	25	18	
Garage 17 QG25/18	25	18	
			284
			431
L/2	127	221	
Cave 2 QC6/4	6	4	
Garage 9 QG25/18	25	18	
			158
			243
M/2	222	387	
Cave 4 QC4/3	4	3	
Garage 14-15 QG42/30	42	30	
			268
			420
K/3	318	553	
Cave 10 QC4/3	4	3	
Cave 11 QC4/3	4	3	
Cave 14 QC4/3	4	3	
Garage 5/6 QG25/18	50	36	
			380
			598
L/3	313	550	
Cave 3 QC6/4	6	4	
Garage 4 QG25/18	25	18	
			344
			572
M/3	318	553	
Cave 9 QC4/3	4	3	
Garage 7/8 QG25/18	50	36	
			372
			592
Quotités totales	3200	5000	3200
			5000

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS

Pour déterminer cette valeur des différents lots privatifs, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris **comme référence** celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **appartements** et **garages**, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

– de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

TITRE II – Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 et 577-14 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Définition et portée du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 1 à 27 du présent règlement), les règles relatives au mode de convocation de l'**assemblée générale (voir l'article 38)**, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 35 à 47), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (voir les articles 52 à 61) , les compétences du commissaire aux comptes (voir article 48), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, 5^o, le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (voir l'article 36).

Les dispositions du règlement de copropriété adapté peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur

l'immeuble en copropriété, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "**appartements**" avec leur cave, et "**emplacements de parking**".

SECTION I – PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 577-3, alinéa 3 « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

1. Parties communes générales.

Les parties communes générales à l'ensemble du complexe comprennent notamment : les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc.) les gros murs de façade, de pignon, de refend et de clôture, les trottoirs, la façade, la toiture, les ornements extérieurs des façades, le jardin.

2. Parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales à chaque résidence comprennent notamment les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, téléphone, tout à l'égout, les dégagements, les locaux des compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité et des poubelles, le hall d'entrée, l'ascenseur avec sa cage, les escaliers, cages d'escaliers et paliers des étages avec leur réduits, les gaines, les aéras etc.

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations,

embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'**unanimité des voix** de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement greève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

L'association des copropriétaires peut faire des actes de disposition au sujet des biens immeubles communs en indivision à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix. En vertu de la même majorité, elle peut décider d'acquérir de nouveaux biens immeubles destinés à devenir communs.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des **trois/quarts des voix** des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée.

Il est rappelé pour autant que de besoin que conformément aux dispositions de l'article 577-7, §1^{er}, 2^o, b), toute modification **de la destination** de l'immeuble ou d'une partie de celle-ci devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des **quatre cinquièmes des voix** des copropriétaires présents et représentés, sous réserve des dispositions de l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

SECTION II – PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, et cætera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis, supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etcetera...

ARTICLE SIX – Jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires au droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Sous réserve de ce qui stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

ARTICLE SEPT – Travaux aux choses privatives – Transformation

Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Les honoraires de l'architecte ou de l'ingénieur, ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

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

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex : dans ces deux cas, les millièmes attachés aux deux appartements réunis sont additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin : dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités indivises du terrain et des parties communes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire et sur les indications de l'architecte, et le total des dites quotités indivises attachées aux deux appartements modifiés devra correspondre au total des dites quotités indivises attachées aux deux appartements de type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau plus d'appartements que ceux prévus aux présentes, sauf réserves prévues au profit du constructeur, aux termes de l'acte de base qui précède.

Conformément aux dispositions de l'article 577-9, §4 « Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout 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 ».

ARTICLE HUIT – Aspect et Harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE NEUF – Volets – Persiennes – Téléphonie sans fil – Télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fils, ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale, fixera à la majorité des trois-quarts, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

ARTICLE DIX – Destination des appartements et emplacements de parkings.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale, ou à l'installation de bureaux, pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorisent.

Les emplacements de parkings sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de personnes, à l'exclusion de toute voiture de louage (taxis et voitures de location) et de toute voiture servant au transport de marchandises.

Toutefois, le propriétaire ou le locataire ou les personnes ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble pourront y garer une petite camionnette leur appartenant.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans sidecar, des vélos-moteurs et scooters, et autres petits véhicules à moteur, des bicyclettes, des voitures d'enfants, des bateaux, et les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance d'un appartement dans l'immeuble.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parking.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les emplacements pour voitures et les aires de manœuvres, les stationnements, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES – ENTRETIEN ET REPARATION – RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE ONZE – Principe du caractère forfaitaire

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, seront supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes concernées.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues ci-dessous.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

ARTICLE DOUZE – Composition des charges communes

En plus des contributions, dont question ci-avant, les charges communes comprennent notamment :

- l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- la rétribution du gérant et ou du secrétaire ;
- les charges salariales de la femme d'ouvrage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;
- les frais d'utilisation, d'entretien, de réparation des ascenseurs;
- le paiement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant ou le constructeur;
- les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes ;
- les frais d'entretien, de maintenance, de renouvellement de matériel, d'assurances, et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes spéciales pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

ARTICLE TREIZE – Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE QUATORZE – Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE QUINZE – Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

ARTICLE SEIZE – Ascenseur

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de l'ascenseur, de même que le coût des assurances, relatives à l'utilisation des dits ascenseurs, seront répartis entre les appartements et emplacements de parkings, au prorata du nombre de millièmes qui leurs sont affectés dans les parties communes spéciales.

ARTICLE DIX-SEPT – Chauffage Central – Fonctionnement et frais.

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombe au propriétaire de l'appartement.

ARTICLE DIX-HUIT – Eau – Gaz – Electricité.

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

ARTICLE DIX-NEUF – Service des eaux

Il est stipulé, pour autant que la Compagnie distributrice d'eau compétente manifeste la volonté qu'il en soit ainsi, ce qui suit :

Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes seront souscrits en commun par les copropriétaires.

Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

Chaque année au mois de décembre le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues où cédées au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Les premières demandes d'abonnement pourront être souscrites par le constructeur de l'immeuble au nom des futurs copropriétaires.

ARTICLE VINGT – Modification de la répartition des charges

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que moyennant l'accord de l'assemblée générale à la **majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires** présents ou représentés

SECTION II – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT ET UN – Généralités

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

ARTICLE VINGT-DEUX – Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

ARTICLE VINGT-TROIS – Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage des ascenseurs, l'entretien des brûleurs, des chaudières, de l'adoucisseur d'eau, de l'appel à un service d'entretien extérieur en cas de carence, conduites, tuyauteries et gouttières, bouchées ou crevées, etc..

ARTICLE VINGT-QUATRE – Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic ou par des copropriétaires. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord à la **majorité des trois quarts** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Rappel : Le syndic inscrit également à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (article 577-6, §3 du Code civil).

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

ARTICLE VINGT-CINQ – Servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse des réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS – RECouvreMENT

ARTICLE VINGT-SIX – Relevé de comptes – Provisions

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes de l'immeuble.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera éventuellement les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de l'association des copropriétaires ;

En sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Il ne devra pas justifier vis à vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration de l'immeuble et à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, **entière délégation** et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement, vis à vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

ARTICLE VINGT-SEPT – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de gérance et de conciergerie ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE VINGT-HUIT – Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve 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, la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque copropriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

Les fonds de réserve appartiennent à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE III – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE VINGT-NEUF – Dénomination – Siège – Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires du complexe de **Résidences Schubert et Mozart** ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à Woluwe-Saint-Pierre, Val des Seigneurs, 74-78-80.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE – Personnalité juridique

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Que la transcription a eu lieu le 26 avril 1990 à la conservation des hypothèques de **Bruxelles**.

L'association a acquis la personnalité juridique le 1^{er} août 1995.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE ET UN – Dissolution – Liquidation

a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du code civil.

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

b) Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE TRENTE-DEUX – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE TRENTE-TROIS – Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE TRENTE-QUATRE – Solidarité divisée des copropriétaires

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 577-9, §8 du code civil précise, par dérogation à l'article 577-2, § 7 du code civil, que 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.

Si la prétention est déclarée non fondée, le copropriétaire participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Par dérogation à l'article 577-2. § 7 du code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-CINQ – Action en justice

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

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 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.

A) Action diligentée par un copropriétaire

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

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

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 1)

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, alinéa 1 a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 2).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 paragraphe 1), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 paragraphe 6).

B) Action diligentée par une tierce personne

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision, qui doit être notifiée en vertu de l'article 577-10, §4 du code civil.

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

SECTION II – L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale, composée de tous les copropriétaires, est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un

syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE-SIX – L'assemblée générale – Pouvoirs et Composition

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

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

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire 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 (Art. 577-6, §1^{er})

ARTICLE TRENTE-SEPT – Les assemblées générales

Il existe trois sortes d'assemblée :

- Les assemblées particulières ou partielles.
- L'assemblée plénière.
- L'assemblée extraordinaire.

L'assemblée plénière

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

L'assemblée générale plénière gère toutes les parties communes générales du complexe (voir article 2 de la présente adaptation) et donne son approbation nécessaire concernant les décisions prises par les assemblées particulières des résidences Schubert et Mozart.

Conformément à l'article 577-6, §2 du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **quinzaine du mois de** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément

dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Les assemblées particulières ou partielles

Les assemblées partielles se composent de tous les copropriétaires de chaque résidence quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes de leur résidence.

Chaque assemblée partielle ne peut décider que sur les parties communes spéciales de sa résidence (voir article 2 de la présente adaptation).

Pour être valable, les décisions devront recevoir obligatoirement l'approbation de l'assemblée plénière se composant de tous les copropriétaires du complexe.

Toutes les règles reprises ci-dessous, concernant l'organisation matérielle de l'assemblée s'applique tant aux assemblées particulières qu'à l'assemblée plénière.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 577-6, §2 du Code civil).

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.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE TRENTE-HUIT – L'assemblée générale : procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. 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.

Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.

Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (voir article 577-6, §7, alinéa 5).

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

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président. A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE TRENTE-NEUF – Les convocations

Conformément à l'article 577-6, §3, 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 doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 577-10, §1^{er}/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 577-6, §3, alinéa 4). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE QUARANTE – L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

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 (art. 577-6, §4).

ARTICLE QUARANTE ET UN – Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 577-6, §4, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le

nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE QUARANTE-DEUX – La présidence – Le bureau

L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main «Certifié conforme» et signe.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE – Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **dixmillièmes** ou **cinquillièmes** qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égalise donc pas une voix. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

Règles de majorités

Les quorums de délibération prévus par loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi (art. 577-6, §8).

2° Majorité spéciale – Unanimité

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1° - à la majorité des trois quarts

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. À 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°.

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

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.

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

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble 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 des quatre-cinquièmes telle que reprise 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.

Conformément l'article 577-6, §8 du Code civil, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont **pas considérés comme des voix émises** pour le calcul de la majorité requise (art. 577-6, §8).

ARTICLE QUARANTE-CINQ – Délibération écrite

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 (art. 577-6, §11 du Code civil)

ARTICLE QUARANTE-SIX – Considérations pratiques

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

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

Le **copropriétaire défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

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

Conformément l'article 577-6, §8, alinéa 2, « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE QUARANTE-SEPT – Procès-verbaux – Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

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 (article 577-11/2 du Code civil).

ARTICLE QUARANTE-HUIT – Opposabilité – Information (art. 577-10 du Code civil).

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

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 QUARANTE-NEUF – Le commissaire aux comptes – art. 577-8/2

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes

des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.

Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Pour les copropriétés de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'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;

Le commissaire aux comptes, avec l'accord express du syndic, peut l'aider dans sa mission de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipement communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

A cet effet, le commissaire devra 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 les comptes de la copropriété.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points qu'il conteste.

SECTION III – LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE CINQUANTE – Création

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du Code civil). Il reviendra alors à l'assemblée générale d'organiser les modalités du conseil de copropriété.

Dans les autres copropriétés de moins de vingt lots, l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des trois quarts des voix de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale à la majorité des **trois-quarts des voix**. Les membres du conseil de copropriété seront désignés par l'assemblée générale à la **majorité absolue**.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE ET UN – Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents. Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX – Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique. Dans le cadre de cette mission, 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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserves 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.

SECTION IV – LE SYNDIC

ARTICLE CINQUANTE-TROIS – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

Son mandat 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.

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 577-8, §1^{er} du Code civil).

Conformément à l'article 577-8, §4, 9^o, le syndic sortant est tenu dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, de transmettre 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.

L'article 577-8, §4, 10^o prévoit que le syndic doit souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE – Nomination du syndic – Publicité

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

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 la mission du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic – ou la société – est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

ARTICLE CINQUANTE-SIX – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé: (voir art. 577-8, §4)

(...)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° 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

6° de représenter l'association des **copropriétaires**, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

7° 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 ;

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

9° 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;

10° 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;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

13° 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;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

15° 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;

16° 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;

17° 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;

18° 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 CINQUANTE-SEPT – Missions usuelles du syndic

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT – Les comptes de gestion

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

Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites. A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

Le syndic dit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé.

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;

ARTICLE CINQUANTE-NEUF – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6).

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

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le

procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE SOIXANTE – Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

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

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.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SOIXANTE ET UN – Syndic : Démission – Fin de sa mission

Sous réserve ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

ARTICLE SOIXANTE-TROIS – Assurance commune

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La première assurance sera souscrite par le constructeur, au nom des copropriétaires et à leurs frais, auprès d'une compagnie de premier ordre à son choix, pour un délai maximum de dix ans.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE – Exemplaire

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Surprime

Si une surprime est due, du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE SOIXANTE-SIX – Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions qui seraient déterminées par l'assemblée générale, le tout sous réserve des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Destruction partielle ou totale

Au préalable, on rappelle que le sinistre peut être total ou partiel.

Rappel de la loi : L'assemblée décide à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix des copropriétaires présents et représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 577-7, §1^{er}, 2^o c) ;

L'assemblée décide à **l'unanimité** de tous les copropriétaires sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble (article 577-7, §3).

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera les indemnités à la remise en état des lieux sinistrés.

Si le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction, jusqu'à concurrence du profit réalisé.

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à **Punanimité** des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit une mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

L'excédent éventuel de l'indemnité par rapport aux frais de reconstruction restera acquis à la copropriété au titre de recette commune exceptionnelle.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction ou se seraient abstenus, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté, pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.

La destruction, même totale, de l'immeuble 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 peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 577-12 Code civil).

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Assurance complémentaire

a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF – Mobilier – Risques locatifs – Recours des voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

ARTICLE SEPTANTE – Assurance responsabilité.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires, chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code Civil) qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;

b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charges, poutrelles servant aux emménagements et déménagements;

c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code Civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété. Les polices "Responsabilités" devront contenir la stipulation suivante :

"Seront considérés comme "tiers", les copropriétaires, locataires, occupants un titre quelconque, les syndics, gérants, femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire."

Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le gérant, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT

ARTICLE SEPTANTE ET UN – Mutation d'un lot

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :

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

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

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants:

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 577-11, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes. Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister.

C) Obligation à la dette :

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI – Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-DEUX – Renvoi au Code civil

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

Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur (article 577-14 du Code civil).