

Coordination des Statuts
STATUTS DE L'IMMEUBLE
ET
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
De la Résidence Belgica
Numéro d'entreprise : 0851.054.937
Conformément à l'article 577-2 du Code civil

ACTE DE BASE avec *règlement de copropriété* dressé par Maître Jacques van der Meersch, à Saint Josse-ten-Noode, et Maître Pierre Garde, à Auderghem, le trois mai mil neuf cent soixante-cinq transcrit au cinquième bureau des hypothèques, le quatorze mai suivant, volume 3239 numéro 17.

Modification des Statuts de l'immeuble par acte dressé par le Notaire Jacques Van der Meersch, à Saint Josse-ten-Noode, et par le Notaire Pierre Garde, à Auderghem, le quinze décembre mil neuf cent soixante-cinq, transcrit.

EXPOSE PRELIMINAIRE

1. Par acte des Notaires van der Meersch et Garde, avant de renoncer au droit d'accession sur la parcelle dite Zone A, Madame Anna Massart, veuve Vanbegin, avait divisé cadastralement le bien en deux parcelles, Zone A et Zone B, de telle sorte que Madame Anna Massart était pleine propriétaire, sans restriction aucune de la zone B (quatre cent un mètres carrés soixante-six décimètres carrés cinquante centimètres carrés) alors que sur la zone A (quatre cent dix-sept mètres carrés treize décimètres carrés vingt centimètres carrés), elle avait renoncé au droit d'accession au profit des époux Gasia-Célis, conservant dans son patrimoine uniquement la propriété du terrain amputé du droit d'accession.
2. Les époux Gasia-Célis, dans le but d'édifier sur la zone A dudit terrain un immeuble à appartements multiples avaient confié l'établissement des plans à Monsieur Louis Smets, Architecte demeurant à Herverlee, 15, Vlietstraat, l'entreprise du gros-œuvre et du parachèvement avait été exécutée par les époux Gasia-Célis, eux-mêmes.
3. Ces derniers avaient requis d'acter authentiquement leur volonté de placer ce complexe sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en conformité avec *l'article 577-2 du Code Civil*, et de le doter de *statuts* immobiliers. Ces statuts *sont* établis dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, *ainsi que le règlement d'ordre intérieur*.

Ces Statuts comportent :

- *L'acte de base* qui règle la division de la propriété, et *le règlement de copropriété* qui règle l'entretien et à la conservation, éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie du complexe

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ces statuts seront rendus opposables à tous par la transcription à la conservation des Hypothèques.

- Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie du complexe.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ledit règlement d'ordre intérieur sera également transcrit, mais les modifications qui y seront apportées ultérieurement deviendront obligatoires à l'égard de tous les intéressés, sans qu'une transcription complémentaire puisse être requise.

Annexes

Les époux Gasia-Célis avaient remis pour être annexé au présent acte (annexe I) un plan dressé par l'architecte Louis Smets, Vlieststraat, 15 à Heverlee, décrivant sous le numéro 1, le sous-sol, sous le numéro 2, le rez-de-chaussée, sous le numéro 3, (sous forme d'un étage type), sous le numéro 6, la coupe, sous le numéro 5, la façade avant, et sous le numéro 6, la façade arrière ; le plan numéro 8 une variante générale « bureau », le plan numéro 9 se rapporte au premier étage. Ainsi qu'un plan

Ce plan servira tant à la compréhension de ce qui va suivre immédiatement qu'à l'établissement du statut de copropriété dont il sera plus loin question, en ce compris l'établissement de servitudes. Ils avaient remis, pour être annexées sous les mentions « annexes II et « III » *les statuts* (annexe II) et le règlement d'ordre intérieur (annexe III).

DECLARATION.

Les statuts de l'immeuble à appartement multiples, dont les préliminaires ont été donnés ci-dessus et qui figure sous les annexes II et III, est établi par les époux Gasia-Célis, Madame Anna Massart, autre comparante au présent acte, intervient en ce qui concerne *les statuts de l'immeuble* pour accepter les stipulations qui s'y trouvent mentionnées, avec les servitudes et autres charges réelles qui peuvent en découler, que pour acquiescer au règlement d'ordre intérieur qui lui fait suite. Elle stipule accepter expressément que la parcelle dont elle est propriétaire (et qui forme la zone A) ne fasse plus l'objet de mutation, en tout ou en partie, que sous la condition de l'indivision forcée, la parcelle (ou toutes quotités), devenant accessoire d'une copropriété qui, en vertu de *l'article 577-2 du Code Civil*, possède les caractères de l'indivision forcée.

I. Mitoyennetés.

(Ex Article 9)

Les époux Gasia-Célis se réservaient le profit exclusif de toutes mitoyennetés à quelqu'endroit qu'elles soient situées ; il en est de même de leurs fondations.

Ces droits seront négociés par eux, s'ils le jugent bon, et à leur profit exclusif, sans que les acquéreurs de locaux privatifs soient subrogés dans ces droits par le fait de leur achat.

La réserve de droits réels de mitoyenneté ne peut engendrer pour les époux Gasia-Cédis, ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction des mus ou des fondations, ni aucune responsabilité quelconque.

Si les copropriétaires, leurs successeurs et ayants-droit à tout titre devaient prêter aux époux Gasia-Cédis leurs bons offices, pour la perfection de l'opération, ils s'engagent à le faire gracieusement, dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

II. Servitudes

(Ex Article 7)

Paragraphe 1. – Il est rappelé, pour mémoire, que sont considérées comme reproduites ici toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les immeubles à appartement multiples, impliquées du fait de cette copropriété, ou dont l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour l'ensemble des copropriétaires ou une partie notable d'entre eux.

Paragraphe 2. Grevant la zone de recul de l'immeuble et suivant un tracé hachuré rouge, une servitude de passage est établie au profit du magasin situé au rez-de-chaussée, elle intéresse l'accès au dit magasin et, par conséquent, l'achalandage de celui-ci.

Paragraphe 3.

1° Constitutions.

Une servitude de passage est établie grevant la partie de la zone A hachurée bleue au profit de la zone B.

Une servitude de passage est établie sur la propriété privative constituée, par les locaux hachurés verts, ces locaux étant par ailleurs constitués en un tout indissociable ; cette servitude est établie au profit de la zone B.

L'exercice des deux servitudes de passage ainsi consenties au profit de la zone B se fera suivant une assiette matérialisée sur les plans ; il s'agit en l'occurrence des hachures bleues sur la partie de la zone A affectée à cette servitude et de l'entrée garages ainsi que des rampes d'accès faisant partie des locaux hachurés verts.

Les modalités d'exercice de ces servitudes seront réglées conformément au droit commun en matière de servitude de passage.

2° Extinction – Transformations.

Alinéa 1. – Si le propriétaire de la zone B et le propriétaire de la zone hachurée verte sont d'accord d'abolir la servitude de passage à travers cette zone, cette servitude sera également abolie dans la zone hachurée bleue ; dans la mesure où elle existe au profit de la zone B et pour autant que, par application du paragraphe 3, il n'y ait pas lieu de la maintenir au profit de la zone hachurée verte, aménagée.

Le propriétaire de la zone B aura l'obligation d'aménager à ses frais la zone hachurée bleue pour la mettre en harmonie avec la zone de recul existante et avec l'usage découlant normalement de la redistribution des locaux de la zone hachurée verte par le propriétaire.

Le propriétaire de la zone hachurée verte désire aménager les locaux la composant et y réaliser un ensemble à usage d'habitation, il ne pourra le faire qu'avec l'accord unanime des copropriétaires de la zone A, lequel accord pourra comporter, si les copropriétaires le désirent, une redistribution des quotités (avec redistribution des charges) correspondante à la modification de l'affectation des locaux par rapport à la situation prévue par les plans annexés aux présentes, cette destination actuelle étant uniquement à usage de rampe d'accès vers garages et de local « dépôt ».

Alinéa 2. Les copropriétaires de la zone A subiront les initiatives prévues sous l'alinéa 1 et délègueront à la majorité simple un architecte dont la mission sera de contrôler le respect de la stabilité de l'immeuble et de son unité esthétique, en rapport avec les travaux visés par ce même alinéa.

Paragraphe 4. - Une servitude de passage est établie qui grève la zone A au profit de la zone B : les égouts drainant les eaux usées de la zone B se déverseront dans les égouts de la zone A ; les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement des égouts seront à charge de la zone B sur leur trajet jusqu'à leur jonction avec les égouts de la zone A.

(Ex Article 10) – Courant électrique.

Les services intéressés ayant imposé l'installation d'une cabine électrique destinée à des appareils de transformation du courant électrique, cette cabine (située à front de la zone de recul, en avant de la chaufferie) sera en tout temps (jour et nuit) accessible, en raison des dispositions particulières prises à cette fin par les époux Gasia-Célis ; stipulation pour autrui, cet article ne pourra être modifié qu'avec l'accord des dits services intéressés.

MODIFICATION.

Les comparants ont décidé de modifier *les statuts* de la « Résidence Belgica » et à cette fin, remettent pour être annexé au présent acte, un plan émanant de l'architecte Louis Smets, et sur lequel se trouve encadrée de vert la partie de la zone A, ou zone du « Résidence Belgica », intéressée par la modification, objet des présentes. Cette parcelle de terrain est dorénavant divisée en trois sous-zones, dont le sort est le suivant :

- **La zone alpha**, entourée de bleu, se trouve rattachée privativement aux locaux à usage de magasins, situés au rez-de-chaussée, et déjà propriété de Madame Vanbegin-Massart.
- **La zone bêta**, hachurée de rouge, reste zone commune (accès à l'immeuble proprement dit).
- **La zone gamma**, entourée de bleu, se trouve rattachée privativement aux rampes d'accès vers les garages de la zone B, déjà propriété de Madame Vanbegin-Massart. La transformation d'une zone initialement réputée commune dans son ensemble et son attribution/privative aux locaux précisés ci-dessus s'accompagne des précisions suivantes :
- Elle ne modifie en rien la conception initiale du projet, et, par conséquent, le caractère de zone de recul, ce qui exclut toute « utilisation » des zones alpha et gamma autre que celle, autorisée par les présentes, de parking » ; tout étal y demeure interdit, de même que tout entreposage ou même dépôt provisoire.

- Elle implique le respect de la situation de fait qui existe et par conséquent, l'établissement, pour autant que de besoin, de servitudes grevant cette partie privative au profit de la parcelle sur laquelle est en cours d'érection le bâtiment lui-même ; sont ici visés particulièrement, le tank à mazout et la cabine à haute tension, lesquels demeurent la propriété de la communauté du « Belgica » avec tous les droits de passage et d'accès qu'entraînent leur existence et leur fonctionnement.
- Elle implique la mise en veillesse des textes se rapportant aux diverses servitudes et qui se trouvent énumérés dans le statut réel, sous le titre servitudes.
- Elle implique le transfert à la propriétaire des locaux « magasin » et des rampes d'accès, de toutes les obligations qui incombaient initialement à la communauté et avaient trait à l'entretien, la réparation des zones alpha et gamma ; le respect de ces obligations est soumis au contrôle du conseil de gérance de l'immeuble, lequel sera, en l'occurrence, le mandataire de droit des copropriétaires du « Belgica » ; cette disposition sera interprétée dans l'esprit suivant : quoique parties privatives, les zones alpha et gamma sont un élément indissociable du « Belgica » au point de vue présentation et esthétique.

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- Description du bien- Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

1. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE D'AUDERGHEM

Immeuble à appartements multiples sur un terrain situé chaussée de Wavre numéro 1676, où il a une façade de seize mètres quarante centimètres et contient, d'après titre, en superficie huit ares dix-sept centiares, les indications cadastrales ayant été section B numéros 255/b et 259/i, et paraissant actuellement pour sept ares soixante centiares : section B numéro 259/i et 253/b.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Par acte du vingt-six février mil neuf cent cinquante-neuf du ministère du Notaire André Nerinx, de résidence à Bruxelles, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques le treize mars mil neuf cent cinquante-neuf, volume 2087, numéro 7, le dit bien fût acquis par les époux Egidius Vanbegin, cafetier, et Anne Massart, précitée, tous deux d'Auderghem.

Les vendeurs étant :

A.1) Madame Claire Anne Emilie Ghislaine PASTUR, sans profession, épouse de Monsieur Antoine Eugène Ernest Blaise Ghislain de WASSEIGE, fondé de pouvoirs de Banque, tous deux de Woluwé-Saint-Pierre.

2) Monsieur Jacques Charles Ghislain PASTUR. Major Aviateur, de Woluwé-Saint-Pierre.

B.1) Monsieur Maximilien Xavier Victor Marie Ghislain WAUCQUEZ, Ingénieur Civil, d'Etterbeek.

2) Madame Colette Thérèse Anne Jacqueline Marie WAUCQUEZ, sans profession, épouse de Monsieur Gaston Jacques Marie Joseph Ghislain de GRAND'RY, Agent Commercial, tous deux de Liège.

3) Madame Claudine Germaine Pierrette Marie Ghislaine WAUCQUEZ, sans profession, épouse de Monsieur Claude Emmanuel Marie Joseph Ghislain André JOORIS, Architecte, tous deux d'Etterbeek.

4) Mademoiselle Sabine Alice Antoinette Marie Ghislaine WAUCQUEZ, sans profession, d'Etterbeek.

Monsieur Egidius VANBEGIN décéda à Auderghem le huit février mil neuf cent soixante-trois, laissant pour seul héritier réservataire, son fils Willy Michel Pierre VANBEGIN, expert-comptable, d'Auderghem, sous réserve des droits revenant à l'épouse survivante, Madame Anna Massart, précitée.

Les époux VANBEGIN-MASSART étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par le notaire Edouard Behets-Wydemans ayant résidé à Watermael-Boitsfort et daté du deux juin mil neuf cent trente et un. Ce contrat de mariage contenait en son article 3, les dispositions suivantes :

« A titre de convention de mariage, toute la communauté appartiendra en pleine propriété au survivant des époux par application de l'article 1525 du Code Civil, qu'il y ait ou qu'il n'y ait pas d'enfants ou de descendant du mariage ».

C'est en vertu de cette disposition que Madame Anna Massart est seule propriétaire du bien prédécrit, celui-ci ayant été acquis durant le mariage par les époux Vanbegin-Massart.

Il y a plus de trente ans, par acte transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatre avril mil neuf cent trente, volume 1709 numéro 8, Madame Marie Jeanne Joséphe IDIERS, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Charles Marie Augustin WAUCQUEZ, domiciliée à Bruxelles, devint propriétaire du bien ; elle décéda intestat à Woluwé-Saint-Pierre, le dix-neuf octobre mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seules héritières légales ses deux enfants, issus de son mariage avec feu son époux, étant :

-Madame Germaine WAUCQUEZ, sans profession, demeurant à Etterbeek, veuve de Monsieur Max PASTUR.

-Et Madame Marguerite WAUCQUEZ, épouse de Monsieur Charles CLAES.

Cette dernière en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Charles CLAES, est décédée intestat à la Bruly, le vingt octobre mil neuf cent cinquante-six, sans laisser d'héritiers réservataires.

Elle était mariée avec Monsieur Charles CLAES sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, selon contrat de mariage reçu par le notaire Taymans à Bruxelles, le treize juin mil neuf cent six.

Aux termes de ce contrat de mariage Monsieur et Madame CLAES, s'étaient fait donation, au profit du survivant d'eux, de l'usufruit de tous les biens qui composeraient la succession du prémourant, réductible, en cas d'existence d'enfants, à la moitié en usufruit.

Madame CLAES a laissé pour seule héritière légale sa sœur, Madame PASTUR-WAUCQUEZ, prénommée.

Par déclaration faite au greffe du Tribunal de première instance de Dinant, le trois novembre mil neuf cent cinquante-six, Madame PASTUR a renoncé purement et simplement à la succession de Madame CLAES.

Par suite de cette renonciation, la part de Madame PASTUR-WAUCQUEZ est dévolue à ses deux enfants : Madame de Wasseige et Monsieur Jacques PASTUR, cités sous la lettre A et à ses quatre petits enfants, cités sous la lettre B. Ces quatre derniers par représentation de leur mère, Madame Christiane PASTUR, en son vivant épouse de Monsieur Marcel WAUCQUEZ, susdit, décédée à Leysin (Suisse) le quatorze mai mil neuf cent quarante-quatre, laquelle était fille légitime de la renonçante.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Nerinx, ayant résidé à Bruxelles, le sept décembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques, le cinq février suivant, volume 1944 numéro 8, contenant partage entre Monsieur Charles Claes, et Madame Pastur-Waucquez prénommés, le bien a été attribué en indivision à Madame de Wasseige, à Monsieur Jacques Pastur et aux quatre enfants Waucquez, cet acte contenant également renonciation par Monsieur Charles Claes, susdit, à l'usufruit qu'il possédait sur le dit bien.

Par acte des notaires van der Meersch et Garde précités, daté du quinze décembre mil neuf cent soixante-quatre, et transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles le trois février mil neuf cent soixante-cinq, volume 3150 numéro 23, Madame Anna Massart a renoncé au droit d'accession lui appartenant par application des règles du Code Civil sur la parcelle dite Zone A.

2. Mise sous le régime de la copropriété forcée

(Ex Article 8) – Copropriété.

L'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété forcée et de la division juridique de la propriété en a été opérée aux termes de l'acte de base reçu par le notaire Jacques van der Meersch, à Saint-Josse-ten-Noode, le 3 mai 1965, de sorte que le bien a été divisé sur base des plans y annexés :

- *D'une part, en parties privatives appelées « appartement » ou « cave », ou de manière générale « lot privatif » qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire ;*
- *D'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.*

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les copropriétaires sont tenus de maintenir l'indivision de toutes les parties et choses déclarées communes ou qui le sont par nature, et qui, dès lors, ne seront jamais sujettes à partage ou licitation. Les actes relatifs uniquement aux parties

communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

CHAPITRE II.- Description des parties privatives et des parties communes- fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative

(Ex Article 2) – Description.

Le « BELGICA » est un immeuble à appartements multiples se composant d'un sous-sol et rez-de-chaussée, de deux rampes d'accès vers les garages de la zone B (servitude de passage dont il a été question plus haut, dans le règlement de copropriété, dont les présentes sont une annexe).

Au rez-de-chaussée est prévue une installation commerciale : magasins.

1. DESCRIPTION DETAILLEE

Sous-sol, en dehors de la cabine à haute tension dont question infra :

- **Parties communes** : la cage d'ascenseur et d'escaliers, les dégagements divers ; une cave destinée aux compteurs d'eau, une autre aux compteurs de gaz, une troisième aux compteurs d'électricité ; trois caves « vide-poubelles », la chaufferie avec accès au « box.
- **Parties privatives** : trente caves privatives, la première intitulée « cave magasin » et les autres numérotées de « 2 » à « 30 ».

Tout ce qui précède, parties communes et privatives se trouve englobé dans un ensemble entouré de murs et qui, du côté droit de l'immeuble lorsqu'on se trouve face à celui-ci, n'épuise pas la superficie disponible ; du côté droit, en communication directe avec la voie publique, après la traversée de la zone de recul (partie commune) se trouvent les rampes d'accès vers les garages de la zone B, avec, sous la rampe montante et situé à droite, le « box » (toutes parties privatives)

Rez-de-chaussée.

- **Parties communes** : en-dehors de la zone de recul, en ce compris l'accès aux rampes menant aux garages de la zone B, l'entrée de l'immeuble avec, au bout du hall et donnant sur un dégagement, la cage d'escaliers et l'ascenseur.

Dans le fond du bâtiment, derrière les cages d'escaliers et d'ascenseur avec accès direct sur les dégagements la conciergerie comprenant, à droite de l'entrée les installations sanitaires et, au-delà d'un sas, un living avec dans le fond un accès à une salle de bains située elle-même dans le prolongement d'une cour ; à gauche de la salle de séjour de conciergerie : une chambre.

- **Parties privatives** :
- La partie gauche du bâtiment, de l'avant à l'arrière, est occupée par les locaux prévus à usage de magasins, lesquels ont une issue directe sur la zone de recul,

celle-ci étant traversée par un passage aménagé qui mène aux magasins ; deux locaux, en annexe, et une cour à l'arrière complètent cet ensemble commercial.

- A droite de l'entrée commune et occupant la partie droite d'immeuble, les rampes d'accès aux garages.

Etage type.

- Parties communes : cage d'escaliers et d'ascenseur avec dégagement.
- Parties privatives :

L'étage type se compose de quatre types d'appartements, dénommés et décrits ci-dessous :

- A. Appartement type A : en façade principale et précédé d'une loggia : un living, lequel est en communication avec la cuisine également située à front de la façade principale et précédée elle-même d'une terrasse ; au centre et donnant sur un hall d'entrée, salle de bains, d'une part et W.C. d'autre part ; donnant sur la façade arrière du bâtiment, deux chambres à coucher, dont l'une avec terrasse.

Cet appartement est situé du côté gauche face à l'immeuble.

- B. Appartement type B : donnant en façade principale et précédé d'une loggia : le living, lui-même en communication avec une cuisine également située en façade principale et précédée d'une terrasse ; au centre et donnant sur un hall d'entrée, salle de bains et un W.C. ; donnant sur l'arrière du bâtiment, deux chambres à coucher dont l'une avec terrasse.
- C. Flat type C : donnant en façade principale : un living précédé d'un hall sur lequel donnent un W.C., une salle de bains et, de l'autre côté, une cuisine.
- D. Flat type D : donnant sur l'arrière du bâtiment, un living avec sur le côté de celui-ci, une cuisine, un emplacement pour armoire, une salle de bains et, sur le côté du hall d'entrée, un W.C.

Toiture.

La toiture, en principe, inaccessible sinon aux différents corps de métier intéressés est partie commune et comporte, en surélévation, la cabine de machinerie d'ascenseur, outre les emplacements pour antennes de télévision et radio, communes à tout l'immeuble.

(Ex Article 5) Modifications aux plans. (Plus d'application)

Alinéa 1. Les époux Gasia-Célis se réservent le droit de modifier les plans des biens privatifs qu'ils se proposent d'offrir en vente et de réduire ou augmenter les quotités indivises, sans intervention des acquéreurs futurs ou antérieurs, les droits acquis par ces derniers ne pouvant néanmoins être en quoi que ce soit altérés par la modification envisagée, sauf les hypothèses visées dans le présent statut réel.

Entre autres, ils pourront s'ils le jugent bon, reculer la limite de cloisonnement des parties privatives, contigües aux parties communes, avec comme conséquence immédiate que la superficie ainsi abandonnée sera d'office englobée dans les parties communes.

Ils conservent également le droit d'empiéter sur les surfaces réputées communes par une présomption qu'eux seuls peuvent renverser ; par conséquent, ils peuvent avancer le cloisonnement des parties privatives et y inclure des surfaces initialement réputées communes.

En cas d'empiètement sur les parties communes, comme précisée ci-dessus, il n'y aura pas modification des quotités indivises et les autres copropriétaires, antérieurs ou postérieurs, n'auront droit à aucune compensation quelle qu'elle soit.

En particulier, les époux Gasia-Célis, en rapport avec ce qui précède, peuvent avancer le cloisonnement des parties privatives jusqu'à inclure la sortie de la cage d'ascenseur dans celles-ci ; ils peuvent également rendre privatif tout ou partie du palier situé en face de la cage d'escalier pour autant qu'ils réservent pour l'accès à cette cage d'escalier une surface commune ayant en profondeur au moins la largeur d'une volée d'escalier. Si le cloisonnement privatif est reculé jusqu'à englober la sortie de l'ascenseur, celui-ci pourra être muni d'une fermeture par serrure ; néanmoins, et pour motif de sécurité, les époux Gasia-Célis s'interdisent d'utiliser cette faculté pour plus de la moitié des niveaux accessibles par l'ascenseur intéressé.

Toute modification de ce genre ne pourra se faire que par acte authentique accompagné d'un plan décrivant la situation antérieure et la situation nouvelle.

Alinéa 2. Jusqu'au parachèvement complet du Résidence « BELGICA », les époux Gasia-Célis conservent le droit d'apporter aux plans toutes modifications qu'ils jugeront utiles ou nécessaires.

(Ex Article 6) Modification d'affectation.

Paragraphe 1. A plusieurs endroits des sous-sols se trouvent des locaux réservés et intitulés locaux communs ; les époux Gasia-Célis se réservent le droit de donner une affectation privative à ces locaux, sans modification aucune des quotités. Ces locaux font donc partie de la communauté pour autant que, lorsque les époux Gasia-Célis auront vidé leurs mains du dernier millième des mille/dix-millièmes de copropriété, ils n'aient pas fait usage de la faculté qu'ils se réservent par les présentes.

Paragraphe 2. Les époux Gasia-Célis se réservent le droit d'affecter tout ou partie des ensembles privatifs dénommés « appartement » ou « flat » (et, en principe, à usage résidentiel) à usage de bureaux.

SECTION I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

(Ex Article 1)– PRINCIPE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété d'appartement et locaux.

Le « magasin » et les « box et rampes d'accès vers les garages de la zone B » sont des notions recouvertes, infra, par le mot « local ».

(Ex Article 2)– DROIT D'ACCESSION.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun pour lui

conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif, dont il entend être propriétaire, et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION II

PARTIES PRIVATIVES.

(Ex Article 3) Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou local (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs potes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les vitrines et les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres persiennes et volets extérieurs si l'assemblée autorise d'en placer, les garde-corps, les portes palières, les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les placards armoires, et de façon générale, la décoration intérieure des murs et plafonds, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives, et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux, mais sert à leur usage exclusif, par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc. pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre appartement ou local, car, en ce cas, des compteurs et canalisations deviendraient à ces endroits parties communes.

(Ex Article 4)

Des caves sont prévues, dépendances privatives des magasins et appartements, ne possédant pas de quotités spéciales dans les parties communes ; les aliénations de caves sont permises entre copropriétaires et n'entraînent aucune modification des attributions dans les parties communes ou dans la répartition des charges communes ; l'absence de quotité attribuée aux caves n'altère en rien à la nature immobilière de ces biens et la nécessité de la constatation par acte authentique de toute mutation les concernant.

Toutes les terrasses sont privatives, comme il ressort de la description des appartements figurant dans le statut réel.

Toutefois, l'ossature de ces terrasses est commune. – L'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est charge commune.

Les propriétaires ne pourront s'opposer au passage des tuyauteries communes ou privatives dans leur cave ou local, ainsi que dans les gaines prévues dans les appartements.

De même, les regards ou boîte à suie peuvent être disposés dans les caves, locaux, aux cheminées des livings. Leur accès devra en tout temps rester libre.

SECTION III.

PARTIES COMMUNES.

(Ex Article 8) Les choses communes de l'immeuble comportent : le terrain, les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, l'ossature en béton de l'immeuble, poutres et solives qui soutiennent le plancher ou revêtement, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-corps et recouvrement des balcons et terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, eaux, gaz, électricité, vide-poubelles) sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux, le vestibule et le hall d'entrée, la cage d'escaliers et l'escalier, les paliers, l'ascenseur avec sa machinerie, la cage d'ascenseur,

les dégagements des sous-sols, les caves à compteurs, et tous autres emplacements à usage commun, l'appareillage électrique des locaux communs, les toitures, la ou les antennes communes éventuelles, les descentes d'eau en façade, les gaines des vide-poubelles, les silos vide-poubelles, les locaux dénommés « poubelles, les aéras et les emplacement nommés « vide », en un mot : toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et l'usage.

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

(Ex Article 9) Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartement et/ou locaux, dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées.

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

(Ex Article 3)

ATTRIBUTION DE QUOTITES *DANS LES PARTIES COMMUNES*

Tableau de répartition des droits dans les parties communes :

Rez-de-chaussée	
• Magasin : 50/1.000)	
• Box et rampes vers les garages de la zone B : 5/1.000)	55/1.000
Etages.	
Appartement type A : 47/1.000 ; soit pour 7 unités :	329/1.000
Appartement type B : 44/1.000 ; soit pour 7 unités :	308/1.000
Flat type C : 21/1.000 ; soit pour 7 unités :	147/1.000
Flat type D : 21/1.000 ; soit pour 6 unités :	144/1.000
Flat type E : 17/1.000 ;	17/1.000
Total :	1.000/1.000

Ex SECTION X. Limites de la jouissance des parties privées

SECTION I. – ENTRETIEN – PEINTURES

(Ex Article 64) Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, les portes, les volets et les garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du Syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

SECTION II. – ENTETIEN – CHEMINEES

(Ex Article 65) Les cheminées seront ramonées à l'intervention du Syndic au moins une fois l'an. Les frais de ramonage seront portés aux charges communes de l'immeuble.

SECTION III. – ASPECT

(Ex Article 66) Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets quelconques ; exception est toutefois accordée pour le magasin du rez-de-chaussée et les bureaux suivant modalités définies en l'article 73 ci-après.

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue ; ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres (voile dit « suisse »).

SECTION IV. – EMMENAGEMENTS – DEMENAGEMENTS

(Ex Article 67) Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements et autres locaux par les façades. A cet effet sont prévus sur les toits des points de fixation pour poulies de déménageurs.

Chaque propriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements ou ceux de ses locataires.

SECTION V. – MORALITE – TRANQUILLITE.

(Ex Article 71) Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique ; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession ou d'un commerce autorisé dans les conditions arrêtées ci-après.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasite.

SECTION VI. – BAUX – LOCATIONS.

(Ex Article 72) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

SECTION VII. – AFFICHAGE – PUBLICITE.

(Ex Article 73) Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement de l'immeuble.

Ces mesures ne seront toutefois pas d'application pour le magasin du rez-de-chaussée et les éventuels bureaux des étages. En raison de leur destination commerciale, il est autorisé d'apposer aux fenêtres des bureaux une publicité d'un modèle approuvé par Monsieur Gasia ou par le conseil de *copropriété* dès constitution de celui-ci. Quant au propriétaire ou occupant du magasin du rez-de-chaussée, il aura la faculté de placer, dans ses vitrines, tels objets ou publicités qu'il jugera utiles ou nécessaires à son commerce, et ce sans devoir en référer à Monsieur Gasia ou au conseil de *copropriété* ; ou autre, une enseigne extérieure sera admise après approbation préalable par l'architecte auteur des plans de l'immeuble ou à son défaut, par un architecte désigné par le conseil de *copropriété*. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des bureaux et appartements une plaque, de modèle et dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Les inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

SECTION VIII. – DESTINATION DES LOCAUX.

(Ex Article 74) Il ne peut être exercé de commerce que dans le magasin du rez-de-chaussée et les bureaux.

Les appartements sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale.

Il ne pourra toutefois y être exercé aucune activité de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

L'ascenseur pourra être utilisé pour le transport de colis, mais pour autant que toutes mesures soient prises par l'usager pour ne pas détériorer l'intérieur de la cabine, ni préjudicier au bon fonctionnement de l'installation, le tout aux risques, frais et périls de l'usager.

Pour rappel, aucun dépôt, entreposage, déballage et cætera, de marchandises ne pourra être fait dans les parties communes de l'immeuble.

SECTION IX. – CAVES – LOCATION.

(Ex Article 75) Elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

SECTION X. – DEPOTS MATIERES DANGEREUSES, INSALUBRES ETC.

(Ex Article 76) Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé ou laissé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. – Droit sur les choses privées

§ 1 . PARTIES PRIVATIVES PROPREMENT DITES

(Ex Article 4)

1. Chacun des propriétaires aura le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent acte, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire, qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. – A cet effet, l'accord de l'architecte de l'immeuble sera obligatoirement nécessaire avant l'exécution des travaux. – Chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations, et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

(Ex Article 5)

2. Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes.
3. Il leur est interdit de subdiviser leur appartement en plusieurs appartement plus petits que ceux dont le plan-type est annexé au présent acte, ou dont le plan modifiés serait établi en vertu de la clause « Dérogation » du statut réel, sauf autorisation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaire existants.

Le propriétaire de deux appartements situés l'un au-dessus de l'autre, et se touchant par plancher et plafond, ou de deux appartement l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul appartement.

En ce cas, les quotités dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux appartements, seront cumulées. Cette transformation pourra se faire pour autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art, et de respecter les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes. A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte de l'immeuble, et à son défaut, de celui qui désignera l'assemblée aux trois/quarts des voix des propriétaires existants est requise aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion.

4. Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux leurs caves par acte authentique soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre la cave rattachée à titre privatif à son appartement mais uniquement à un autre propriétaire d'appartement (ou du magasin) dans l'immeuble.

§ 2 . PARTIES COMMUNES A L'INTERIEUR D'UN APPARTEMENT

(Ex Article 10) Les travaux pour modifications aux choses communes ne pourront être décidés et exécutés que dans les conditions suivantes :

1° - Celles au gros-œuvre, celles concernant le style et l'harmonie de l'immeuble, des façades et accès, requièrent toujours et dans tous les cas l'unanimité des copropriétaires.

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, volets, et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes.

2° - Tous travaux pour modifications aux choses communes ne rentrant pas dans les catégories citées au 1° ci-dessus, requièrent les trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, sauf s'il s'agit de travaux de modification non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration, qui devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble, et ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord de l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ils pourront être décidés et exécutés par une majorité de trois/quarts de tous les copropriétaires, à condition que ces trois/quarts s'engagent à en supporter seuls le coût.

Tout ce qui est prévu au 2° ci-dessus, requiert la surveillance de l'architecte auteur des plans, ou d'un autre architecte désigné par l'assemblée générale.

Les honoraires dus à l'architecte seront à supporter comme le coût des travaux suivant ce qui est dit ci-dessus.

§ 3 . VOLETS PERSIENNES T.S.F. TELEPHONE

(Ex Article 6) Si, après achèvement de la construction, les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale, et, dans ce cas, tous les propriétaires seront tenus de les placer à leurs frais. - Ils seront privatifs (voir article 3), mais la peinture de tous les volets ou persiennes extérieurs sera à charges commune pour motif d'esthétique et aspect de la façade de l'immeuble.

Des postes privés de téléphonie sans fil, radiodistribution, radiodiffusion ou de télévision sont autorisés.

L'installation d'une antenne commune de télévision est prévue sur la toiture. Aucune autre antenne ne pourra être placée sans l'accord de l'assemblée générale.

Les fils et antennes de radio, de télévision et de téléphone devront obligatoirement emprunter les tubages prévus à cet effet, à l'exclusion de tout autre emplacement.

§ 4 . OUVERTURES

(Ex Article 7) Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des propriétaires existants, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, mais l'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

En outre, la surveillance de ces travaux par l'architecte de l'immeuble, ou de celui que l'assemblée générale désignera aux trois/quarts des copropriétaires existants, est obligatoire, aux frais du propriétaire qui désire faire ces travaux.

CHAPITRE II. – Travaux Réparations et Entretien

1. (Ex SECTION VIII.) REPARATIONS ET TRAVAUX.

PRINCIPE

(Ex Article 48) Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant les quotités en copropriété de chacun, fixées dans le statut réel, sauf quant aux ascenseurs (voir répartition spéciale ci-après).

Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories : Réparations urgentes ; Réparations indispensables mais non urgentes ; Réparations et travaux non indispensables.

REPARATION URGENTES

(Ex Article 49) Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, ascenseur, etc., le Syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation, et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

REPARATIONS INDISPENSABLES NON URGENTES

(Ex Article 50) Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, qui forment aussi le conseil de *copropriété* ; le conseil de *copropriété* est juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATION ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES

(Ex Article 51) Les réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un/quarter des quotités de copropriété de l'immeuble, et seront soumis à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité de copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

MODALITES

(Ex Article 52) Les copropriétaires devront donner accès par leurs locaux, appartement et caves, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes, notamment des regards ou boîtes à suie et du débouchage des vide-poubelles, etc.

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

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire, habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, sauf recours éventuel contre des tiers responsables.

2. (Ex SECTION IV) CONCIERGE.

(Ex Article 11) Un concierge est choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.-
Le premier concierge pourra être nommé par Monsieur Camille Gasia, qui fixera les conditions d'engagement.

Ultérieurement, il sera engagé par le Syndic.

Il sera payé par les soins du Syndic, qui pourra le congédier, après en avoir référé au Conseil de la copropriété.

(Ex Article 12) Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment ne jamais abandonner l'immeuble, même pendant un congé sans se faire remplacer à ses frais, et par ses soins, par une personne de confiance ; tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble ; recevoir les paquets et commissions, et les tenir à la disposition des occupants; fermer à clef la porte d'entrée à partir dix heures du soir ; laisser et faire visiter les appartement à vendre ou à louer ; vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique, entretenir la cabine d'ascenseur et conduire le chauffage suivant les indications qui lui seront données; surveiller les entrées et venues dans l'immeuble; en général tout ce que le Syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

(Ex Article 13) Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet.

Le gaz, l'électricité, l'eau chaude, et l'eau froide lui seront fournis à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale, et constituera une charge commune.

Le concierge ne doit recevoir d'ordre que du Syndic.

Le concierge ne pourra décider, mais seulement par vote unanime, de supprimer le poste de concierge à demeure, et de faire effectuer l'entretien de l'immeuble par du personnel externe.
– En ce cas, elle décidera ensuite, par un vote des trois/quarts des voix de l'usage auquel seront affectés les locaux de la conciergerie, soit usage commun, soit location au bénéfice de la copropriété.

CHAPITRE III. – (Ex SECTION VII) REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

(Ex Article 61) Les charges communes de l'immeuble, à l'exception de celles relatives à l'ascenseur seront réparties au prorata des quotités de copropriété attribuées à chaque appartement dans les parties communes par le statut réel.

(Ex Article 40) Il existe des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement. Chaque appartement sera pourvu d'un compteur volumétrique d'eau chaude. Tous les radiateurs seront pourvus de compteurs de chaleur du type « CLORIUS ».

Pour les parties communes sont prévus un compteur d'eau, un compteur de gaz (conciergerie), un compteur électrique pour l'éclairage des parties communes et la conciergerie, et un compteur électrique pour l'ascenseur.

La consommation individuelle des compteurs particuliers incombe à chaque occupant. Les consommations relatives aux parties communes et à la conciergerie incombent à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées ci-après, et à chacun pour la fraction de millièmes lui appartenant (quotités de copropriété).

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier ; La consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies ci-après, spécialement pour le dit compteur, sous rubrique « Répartition des charges Communes d'ascenseur ».

Les caves sont reliées aux compteurs particuliers de l'appartement auquel elles sont rattachées. Les garages sont branchés sur les compteurs de leur propriétaire.

CONTRIBUTIONS

(Ex Article 41) Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes seront supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de copropriété de chacun fixées dans le statut réel.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception, autres que celles prévues ci-après pour les ascenseurs.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses prend cours à dater de la mise en service des diverses parties communes.

Les charges communes comprenant les frais d'utilisation et d'aménagement, provision statutaire, garanties diverses et autres, ne seront pas dues pour les appartements ou locaux qui pourraient ne pas être vendus, et ce, pour autant qu'ils ne soient pas occupés, ou loués.

Cette dérogation ne pourra en aucun cas dépasser six mois après la mise en service des parties communes.

La répartition des charges communes ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

COMPOSITION

(Ex Article 42) Les charges communes comprennent notamment toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, restauration, assurances, éclairage, chauffage, et administration du bien commun.

ASCENSEUR

(Ex Article 43) Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité des moteurs branchés sur un compteur spécial se répartiront comme indiqué à l'acte de base.

(Ex Article 62) CHARGES COMMUNS « ASCENSEURS ».

§1. – REPARTITION.

Rez-de-chaussée : Magasin 6/1.000

1er étage : Appartement .A. 18/1.000

: Appartement .B. 18/1.000

: Flat .C. 8/1.000

: Flat .D. 8/1.000

2ème étage : Appartement .A. 28/1.000

: Appartement .B. 28/1.000

: Flat .C. 13/1.000
 : Flat .D. 13/1.000
 3ème étage : Appartement .A. 38/1.000
 : Appartement .B. 38/1.000
 : Flat .C. 18/1.000
 : Flat .D. 18/1.000
 4ème étage : Appartement .A. 48/1.000
 : Appartement .B. 48/1.000
 : Flat .C. 23/1.000
 : Flat .D. 23/1.000
 5ème étage : Appartement .A. 58/1.000
 : Appartement .B. 58/1.000
 : Flat .C. 28/1.000
 : Flat .D. 28/1.000
 6ème étage : Appartement .A. 68/1.000
 : Appartement .B. 68/1.000
 : Flat .C. 33/1.000
 : Flat .D. 33/1.000
 7ème étage : Appartement .A. 78/1.000
 : Appartement .B. 78/1.000
 : Flat .C. 38/1.000
 : Flat .D. 38/1.000

§ 2 – MODIFICATIONS.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des 1.000/1.000èmes, telle qu'elle est établie ci-dessus au paragraphe I., ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, pris à l'unanimité des propriétaires.

Cependant, si deux ou plusieurs appartements étaient réunis en un seul appartement, les quotités afférentes à chacune des parties seraient additionnées.

Il en sera également de même au cas où une ou plusieurs pièces seraient prélevées sur un appartement pour être jointes à un autre appartement.

Dans ce cas les quotités seraient révisées au prorata par le constructeur ou par l'architecte auteur des plans, et à leur défaut par un architecte à désigner par les propriétaires des parties privatives en cause.

CHAUFFAGE – EAU CHAUDE

(Ex Article 44) Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépense commune.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chaudières, et autres accessoires du chauffage, et de la distribution d'eau chaude, sont répartis au prorata des quotités de copropriété.

Les frais de combustible pour le chauffage sont répartis à concurrence de vingt pour cent suivant les quotités, et de quatre-vingts pour cent suivant les indications des compteurs de chaleur.

Le coût de l'eau et du combustible pour l'eau chaude est réparti suivant les indications des compteurs individuels pour les consommations privées, les consommations d'eau chaude à usage commun seront réparties au prorata des quotités de copropriété. Le chauffage central devra être en état de fonctionner à toute époque de l'année, et les propriétaires possédant un cinquième des quotités seront en droit d'exiger l'allumage du chauffage à n'importe quelle époque de l'année, mais les radiateurs des parties communes ne seront pas ouverts si l'assemblée générale s'y oppose.

RESPONSABILITE CIVILE

(Ex Article 45) La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartiront suivant la formule de copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

AUGMENTATION DES CHARGES

(Ex Article 46) Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

RECETTES

(Ex Article 47) Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de copropriété.

DECHARGES EN GENERAL

(Ex Article 53)

- – Il est rappelé spécialement, et ceci afin d'éviter des frais à la communauté, qu'il est interdit de jeter des fleurs ou de grands objets dans le vide-poubelles, ainsi que de l'ouate ou des serviettes hygiéniques dans les égouts.
- – Il ne pourra être fait usage dans les décharges diverses de produits détergents ou caustiques qu'avec la plus grande modération.

Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

Considérant l'existence des décharges par colonnes séparées, à défaut de pouvoir définir avec précision le responsable, la responsabilité sera imputée à tel ou tel groupe d'utilisateurs de colonne, selon les circonstances relevées. Le Conseil de *copropriété* aura seul autorité pour reconnaître et nommer le ou les responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie (art. 1734 du Code Civil).

CHAPITRE IV.- Service et administration de l'immeuble

1. Association des copropriétaires

Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Cette association est dénommée «ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE BELGICA».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1160 Auderghem, Chaussée de Wavre 1676. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Personnalité juridique – Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

2. Assemblée générale des copropriétaires

(Ex SECTION VI.)

ASSEMBLEE GENERALE.

(Ex Article 25) L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

(Ex Article 26) L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée générale oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires, sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ASSEMBLEE STATUTAIRE-ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE.

(Ex Article 28) L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le Syndic ou par celui qui en

fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du Syndic qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée *à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes* ou du Syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un *cinquième* des quotités, sauf disposition contraire.

En cas d'inaction du Syndic, pendant plus de *trente* jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires, dans les conditions précisées à l'alinéa précédent.

CONVOCATION

(Ex Article 29) Les convocations sont faites *quinze* jours au moins à l'avance, par lettre recommandée : la convocation sera valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée générale, à la simple majorité des voix pourra décider que les convocations soient faites par simple lettre, sauf les cas ci-après prévus.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une deuxième assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, mais le délai sera de *quinze jours au moins*.

La première assemblée générale sera convoquée par Monsieur Camille GASIA ou son représentant, en un endroit indiqué dans la convocation.

ORDRE DU JOUR

(Ex Article 30) L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués, dans la convocation d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour : cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, sauf en cas d'unanimité des copropriétaires existants.

COMPOSITION REPRESENTATION

(Ex Article 31) L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le Syndic n'est pas un de ces copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement, et non avec voix délibérative.

Le Syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire.

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

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

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

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

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, *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.*

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

PRESIDENT

(Ex Article 32) *L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

La première assemblée générale est ouverte sous la présidence du propriétaire du plus grand nombre de quotités, et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

BUREAU.

(Ex Article 33) Le bureau est composé du président et de deux assesseurs, choisis comme dit ci-avant.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire, qui peut être pris hors de l'assemblée, et qui peut être le Syndic.

Ce bureau porte également le nom de Conseil de *Copropriété*.

LISTE DES PRESENCES

(Ex Article 34) Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion, ses assesseurs et le secrétaire.

MAJORITE

(Ex Article 36) Les résolutions sont prises à la majorité *absolue* des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte, ou même l'unanimité, est exigée par les *statuts*.

Sauf disposition contraire des textes, lorsque l'unanimité ou une majorité plus élevée que la simple majorité est requise, le vote ne pourra, conformément à *l'ex article 27*, avoir lieu lors

d'une première assemblée, que si la proportion requise ou la totalité des voix des copropriétaires existants est présente ou représentée. Ce n'est que lors d'une seconde assemblée, convoquée conformément à l'ex article 27, qu'il ne sera tenu compte que des voix des copropriétaires présents, représentés, ou ayant voté par écrit, les autres copropriétaires seront considérés comme acceptant la proposition.

De façon générale et sauf stipulation contraire des *statuts*, les décisions relatives à la jouissance des choses communes exigent la majorité des *trois quarts* des voix.

(Ex Article 11) Lorsqu'une assemblée générale de copropriétaires est convoquée avec à son ordre du jour un point se rapportant au statut réel, sa procédure sera obligatoirement celle du règlement de *copropriété* se rapportant aux assemblées générales, mais une modification des présents statuts n'est possible qu'à l'unanimité des droits de vote et ne peut porter atteinte aux droits réservés par les époux Gasia-Célis.

NOMBRE DE VOIX.

(Ex Article 35) Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes aux quotités de base, déterminées ci-avant, à l'article de « Répartition des Parties Communes ».

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

VALIDITE DES DELIBERATIONS

(Ex Article 27) Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, *plus* de la moitié des copropriétaires *présents ou représentés*, possédant ensemble *au moins la moitié* des voix, ou toutes les voix lorsque l'unanimité est requise. *Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement, si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.*

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

Le vote par écrit est admis par lettre recommandée adressée au Syndic avant la séance.

POURSUITE EN JUSTICE

(Ex Article 37) Si pour une raison quelconque, il était nécessaire d'introduire une action en justice contre un tiers non copropriétaire, action qui aurait trait à la défense des biens de la communauté tant en propriété qu'en jouissance, et qui intéresserait par conséquent, tous les copropriétaires, la majorité des deux/tiers sera nécessaire.

APPROBATION DES COMPTES DU SYNDIC.

(Ex Article 38) Les comptes de gestion du Syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire : le Syndic devra les communiquer un mois à l'avance *au commissaire aux comptes et celui-ci a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.*

Il *devra* faire rapport à l'assemblée de *sa* mission, en faisant *sa* proposition.

Trimestriellement, le Syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du *conseil de copropriété* et au Syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

(Ex Article 39) REGISTRE DES DELIBERATIONS-EXTRAITS.

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans le registre des procès-verbaux dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Tout propriétaire peut consulter le registre *des procès-verbaux* et en prendre copie, sans déplacement de celui-ci, *au siège de l'association des copropriétaires.*

CHAPITRE V.- SYNDIC.

(Ex SECTION V.)

(Ex Article 16) Il sera fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un Syndic, choisi parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux, pour le temps qu'elle déterminera.- Cette assemblée fixera la rémunération du Syndic.

Le Syndic ne pourra être révoqué que pour faute grave.

(Ex Article 17) A titre transitoire, le premier Syndic peut être désigné par le constructeur pour une durée de deux ans, à partir de la prise en charge de l'immeuble par les copropriétaires, cette prise en charge devant avoir lieu dès que la moitié des appartements sera en état de réception provisoire.

(Ex Article 18) Si le Syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. – En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

(Ex Article 19) Le conseil *de copropriété* est composé du président et de deux assesseurs. – S'il n'est lui-même copropriétaire, le Syndic assistera aux réunions du conseil *de copropriété*, avec voix consultative.

Le conseil *de copropriété* surveille la gestion du Syndic, examine ses comptes fait un rapport à l'assemblée, et ordonne les travaux indispensables non urgents ; il peut donner ordre au Syndic de congédier le concierge.

Le conseil *de copropriété* surveillera les achats de combustibles, se fera remettre les prix et le nom des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et la quantité des combustibles fournis.

Le conseil *de copropriété* veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil *de copropriété* délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité, avec le cas échéant, prépondérance à la voix du président.

(Ex Article 20) Le Syndic sera élu par l'assemblée générale, qui pourra le choisir, soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux : si le Syndic est un copropriétaire, et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures : les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

(Ex Article 21) Le Syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef, et ceux qui seront ordonnés par le conseil de *copropriété*, et par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les propriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

(Ex Article 22) Le Syndic veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de *copropriété* et à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

(Ex Article 23) Le Syndic présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présentera 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. Le montant de cette provision *est* fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe 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 ; elle fixe 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. Si un copropriétaire s'obstina à ne pas verser la provision au Syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de *copropriété*, bloquer les services de l'électricité, de gaz et de l'eau, desservant l'appartement du défaillant ; CETTE CLAUSE EST ESSENTIELLE ET DE RIGUEUR ; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende, laquelle amende sera versée au fonds de réserve. Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du Syndic, au nom de tous les copropriétaires : le Syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable.

Avant l'exercer les poursuites judiciaires, le Syndic s'assurera de l'accord du conseil de *copropriété*, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des Tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt 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 du service commun, à leur bonne administration et celles nécessaires 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 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. Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

(Ex Article 24) Le Syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes, et de les répartir entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités prévues.

Conformément à la loi le syndic est notamment chargé :

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

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;*
- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;*
- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;*

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ainsi qu'avec les entreprises visés par la loi;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, conformément à la loi, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

16° de préparer le budget prévisionnels prévus par la loi. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

Il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun, s'occupe des achats nécessaires et 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.

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).

CHAPITRE VI - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- De veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- De prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic.

Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

- D'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter de jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

- D'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VII.- Commissaire aux comptes

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

CHAPITRE VIII. ASSURANCES

(Ex SECTION IX)

IMMEUBLE.

(Ex Article 54) L'assurance de l'ensemble de l'immeuble, parties communes et privatives, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du Syndic, contre l'incendie, contre la foudre et les explosions et les chutes d'avion, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale à la majorité de trois/quarts des propriétaires présents ou représentés.

Il en sera de même pour les risques du personnel chargé du nettoyage et de l'entretien domestique.

Toutefois, les premières polices d'assurance seront contractées par Monsieur Camille Gasia, au nom des copropriétaires, et à leurs frais, auprès d'une Compagnie Belge de premier ordre, de son choix, pour un délai maximum de dix ans.

Le Syndic devra faire à cet effet les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la propriété.

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

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire.

SURPRIME.

(Ex Article 55) Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un copropriétaire, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

SINISTRES.

(Ex Article 56) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le Syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice : leur intervention devra donc être demandée, s'il y a lieu.

UTILISATION DES INDEMNITES.

(Ex Article 57) L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

- Si le sinistre est partiel : Le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts courront au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

- Si le sinistre est total : l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à *l'unanimité* des voix des copropriétaires.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus – si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée – de céder à ceux-ci 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 parties, sera déterminé par deux experts nommés par le 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, qui agira en qualité de tiers arbitre ; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon. Le rapport des experts sera déposé dans le mois qui suivra leur nomination : ils seront dispensés des formalités judiciaires. – Les frais d'expertises et d'arbitrage éventuel seront supportés à parts égales entre les parties.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision pendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis ci-après.

En cas de destruction ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée existante *statuant à l'unanimité des voix en cas de destruction ou à la majorité des quatre cinquièmes des voix en cas de destruction partielle*, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble avec faculté de cession par ceux qui s'opposent à la reconstruction, aux copropriétaires qui le demanderaient.

DEROGATIONS.

(Ex Article 58)

A – Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leur frais.

B – Les propriétaires 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 un complément d’assurance, à condition d’en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l’excédent d’indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

MOBILIER – RISQUES LOCATIFS – RECOURS DES VOISINS.

(Ex Article 59) Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une Compagnie agréée par l’assemblée générale, 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, ainsi que le risque de dégâts des eaux.

ASSURANCES – RESPONSABILITES.

(Ex Article 60) Une assurance sera contractée par les soins du Syndic pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires chaque fois que l’assemblée générale le jugera utile, notamment pour tout accident pouvant arriver au personnel chargé du nettoyage ou provenir de l’état du bâtiment ou de l’utilisation de l’ascenseur, que la victime soit un des habitants de l’immeuble ou qu’elle soit un tiers étranger à l’immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l’assemblée générale.

Les primes seront payées par le Syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans l’immeuble, sauf en ce qui concerne la prime pour les ascenseurs, qui sera répartie en conformité aux millièmes-ascenseur.

TITRE III – REGLEMENT D’ORDRE INTERIEUR

REGLEMENTATION.

(Ex Article 80) L’assemblée générale peut, à tout moment et sur n’importe quelle matière, compléter ou modifier le règlement d’ordre intérieur pour tous les occupants de l’immeuble, lorsqu’une majorité spéciale est prévue dans un article, elle devra respecter cette même majorité pour pouvoir la modifier.

Les *ex* articles 1 à 63 et 78 à 82 ne peuvent être modifiés que par l’unanimité des copropriétaires.

Les *ex* articles 64 à 77 ne peuvent être modifiés que par un vote aux deux tiers des voix d’une assemblée générale.

(Ex Article 81) Les modifications apportées au règlement d’ordre intérieur devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales, et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « *registre des procès-verbaux* », tenu par le Syndic, et qui contiendra d’un même contexte les statuts de l’immeuble, le règlement d’ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l’immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

(Ex SECTION X) – ORDRE INTERIEUR

BOIS-CHARBON.

(Ex Article 68) Les propriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant 10 heures.

ORDRE

(Ex Article 69) Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps : en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et aux paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage d chaussures, etc.

VIDE-POUBELLES.

(Ex Article 77) Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelles des bouteilles, des matières inflammables ou en décomposition, des fleurs, des paquets volumineux, et en général tout ce qui serait de nature à blesser le personnel d'entretien, incommoder les occupants de l'immeuble ou obstruer le conduit du vide-poubelles.

ANIMAUX.

(Ex Article 70) Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux, tous ces animaux de petite taille, qu'à titre de tolérance ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par le bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des voix, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après signification de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve ; le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

(Ex SECTION XI) – DISPOSITIONS GENERALES.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

(Ex Article 78) Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application de la charte de l'immeuble, seront soumises à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

La sentence sera rendue dans le mois de sa nomination : elle sera à l'abri de tout recours tant ordinaire qu'extraordinaire. Les frais d'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

OBLIGATIONS – OPPOSABILITE.

(Ex Article 79) *Les statuts* s'imposent à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit ;

En conséquence, ou bien *ces statuts seront transcrits* en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance des *statuts*, et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque ou d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

ELECTION DE DOMICILE.

(Ex Article 82) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit censé élu dans l'immeuble même.

INFLUENCE DU STATUT REEL.

(Ex Article 63) Toute modification du tableau de quotités figurant aux statuts entraîne automatiquement une modification semblable dans le règlement d'ordre intérieur (article 62 excepté), lorsque celui-ci se réfère à celui-là ; aucune procédure ne sera nécessaire, sinon l'envoi de l'acte authentique justificatif au syndic, lequel instruit le dossier et fait rapport au conseil de *copropriété*, représentant de droit des copropriétaires en cette matière.