

qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble prise à l'unanimité des voix, sous réserve du droit réservé aux la comparante de modifier le présent acte.

Une nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique.

TITRE II - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Chapitre I – Exposé général

Article 1. Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 3.84 et suivants du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Toute modification au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

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

Article 2. Définition du règlement d'ordre intérieur

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

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code Civil ;

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

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

Le premier règlement d'ordre intérieur est arrêté par la comparante et sera annexé au présent acte.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à l'Administration Générale de la Documentation Patrimonial :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 3.93, §3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code Civil.

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

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

Article 3. Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 3.92 du Code civil.

Chapitre II – Dispositions particulières

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

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

Article 5. Mode de calcul de la part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au Titre I du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes réparties entre les diverses entités privatives, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, il a été tenu compte de la superficie nette au sol, de la situation et de l'affectation.

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

Article 6. Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux entités privatives suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-avant.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affecté à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée.

3. Murs porteurs

On appelle mur porteur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

4. Toiture verte

La toiture verte est également une partie commune. Elle est non accessible aux occupants de l'immeuble à l'exception pour des évènements particuliers organisés par le syndic et uniquement sur la partie centrale au niveau +1.

5. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur, est un mur mitoyen entre deux lots parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

6. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme commun.

7. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont des parties communes pour autant qu'ils servent de soutien au bâtiment.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs sont à l'intérieur des locaux privatifs, privatifs, à l'extérieur partie commune.

9. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, chapes ou carrelages inclus, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Le toit

Le toit est en premier lieu un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ou pour avoir accès aux installations techniques (y compris les panneaux solaires).

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale (à l'exception de ce qui est autorisé par la loi, en autres des systèmes d'énergie renouvelable).

12. Façades

La façade est un mur porteur, par conséquent, un élément commun.

Aux façades doivent être assimilées la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13. Fenêtres

Les fenêtres et portes fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

14. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier. Il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun.

Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

15. Portes palier

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux diverses entités privatives, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

16. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité, télédistribution, internet, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

17. Electricité, cogénération et autres équipements techniques

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs locaux techniques, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès aux emplacements de parking, l'accès de manœuvre du parking et des emplacements de parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, le chauffage centrale, l'installation de la cogénération, les équipements techniques, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles (pour autant que ceux-ci ne soient pas privatifs), des communs en général est déclaré partie commune.

18. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, caméras, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre devant les emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

L'immeuble est pourvu d'une chaufferie centrale au 8^{ème} étage. Cette chaufferie fournit les entités privatives d'eau chaude sanitaire et de chauffage.

19. Terrasses

Les terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif : les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le copropriétaire de l'entité privative s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

20. Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incomptant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 19 ci-dessus et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

21. Jouissance et usage exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie commune du terrain non bâtie est attribué à une entité privative, cette partie conserve son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

22. Garage

L'emplacement de parking ou de moto privatif n'est qu'un simple emplacement dans le garage commun délimité par des marques au sol prévu au plan.

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

23. Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large :

Celui-ci comprend tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

Les charges d'entretien et de réparation des ascenseurs seront pris en charge tel que stipulé par le présent acte de base, à l'exception des frais de consommation d'électricité des ascenseurs, qui sont considérés comme des frais généraux du bâtiment.

Il est expressément stipulé que les propriétaires de l'espace commercial, de l'espace pour profession libérale ou des appartements sis au rez-de-chaussée, ne doivent pas participer aux frais des ascenseurs.

24. Espace commercial

Des espaces commerciaux sont autorisés au rez-de-chaussée. Les publicitaires et les néons nécessaires peuvent être placés sur les façades et les fenêtres, côté parc, ainsi que tous les équipements et instruments nécessaires ou utiles pour ces espaces, moyennant l'obtention des permis nécessaires et le respect de normes et réglementations en vigueur.

25. Locaux vélos

Les locaux vélos aux -1 et RDC, tels qu'indiqués sur les plans, sont une partie commune.

Les vélos doivent toujours être rangés d'une manière ordonnée dans les rangements appropriés.

Le syndic peut enlever les vélos non rangés de manière ordonnée aux frais des copropriétaires, utilisateurs ou locataires des lots privatifs.

Le rangement à vélos n'est pas accessible pour motos, cyclomoteurs et autres véhicules motorisés. Ceux-ci peuvent également être enlevés par le syndic ou l'exploitant.

26. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

27. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit. Le placement de ce genre d'antennes sur le toit est soumis à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité de trois/quarts.

28. Panneaux photovoltaïques qui alimenteront les communs

Ces éléments sont communs, et ils serviront uniquement à la copropriété.

29. Espaces communes

Les copropriétaires ou utilisateurs peuvent commettre en aucun cas des infractions à la destination des espaces communes.

Sans préjudice de ce qui peut être prévue dans le règlement d'ordre intérieur, les espaces communes, telle qu'indiqué sur les plans, doivent être utilisés conformément à leur destination, conformément aux dispositions de l'acte de base, et conformément aux dispositions des règlements particuliers mentionnés ci-après, et ceci d'une manière compatible avec les droits des autres copropriétaires, utilisateurs et locataires.

Sont en particulier incompatibles avec ces principes, les activités de copropriétaires, utilisateurs ou locataires de sorte que l'entrée et la sortie, la rampe d'accès, les passages dans les ascenseurs communs, les aires de manœuvre, les halls, les escaliers, les paliers et les couloirs sont bloqués ou en y effectuant des tâches ménagères, comme le battage ou brossage de tapis, de literie et de habits, le stockage d'ordures, la étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures ou d'artisanat.

Les copropriétaires, utilisateurs ou locataires doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les entités privatives les chaises et tables qui ne sont pas munies de sabots "anti-bruit", de claquer les portes et de manier les volets sans tenir compte des autres.

Cette clause n'est pas une clause de style, mais doit être strictement respectée.

Dans la mesure pertinente pour la copropriété, l'exécution des tâches ménagères, les livraisons et les autres activités nécessaires des copropriétaires, sont soumis aux dispositions du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, aucune tolérance, n'importe la durée, ne peut être considéré comme un droit acquis.

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

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

Toute aliénation totale ou partielle d'une entité privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8. Définition des parties privatives

Chaque entité privative comporte les parties à l'usage exclusif d'un lot privatif, à l'exception des parties communes et sont notamment privatifs : le plancher, le parquet, le linoleum ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les murs intérieurs, les portes intérieures, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations électriques qui se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif, pour autant qu'ils servent exclusivement ce lot, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, et cætera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; est également privatif, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé ci-dessus.

Article 9. De la jouissance des parties privatives

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

Cette clause est de stricte application.

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

Article 10. Des limites de la jouissance des parties privatives

Bruit

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que moyennant l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires et moyennant décision de l'assemblée générale, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location

En cas de location, le locataire est censé avoir pris connaissance des stipulations aux présentes ainsi que de toutes les décisions prises en assemblée générale, et les avoir acceptées ; il s'engage à respecter toutes dispositions y contenue, ainsi que toutes décisions prises par après par l'assemblée générale.

Les baux devront contenir la mention expresse que le locataire est tenu de respecter entièrement les dispositions du règlement général de copropriété et ceux des actes modificatifs éventuels, ainsi que les prescriptions et les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, les concernant.

Les copropriétaires devront imposer aux locataires de faire assurer leurs risques locatifs et leur responsabilité envers les autres propriétaires et locataires du bâtiment. L'exploitant ou les propriétaires doivent informer les locataires de ces règlements et décisions.

L'assemblée générale ne peut pas imposer des limites à la durée de la location.

Article 11. Destination des lots privatifsEmplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics, et uniquement pour des véhicules dont les dimensions ne dépassent pas les limites indiquées ou les constructions. Les bateaux dont les dimensions ne dépassent pas celles d'un véhicule tel que décrit ci-dessus, sont également autorisés.

Le dépôt de caravanes est interdit.

Les voitures au gaz sont interdites.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage de voitures ou autres biens est interdit dans l'immeuble.

Les emplacements de parking peuvent être vendus à des personnes qui ne sont pas propriétaire d'un appartement ou d'un studio dans l'immeuble. Ils peuvent être loués à des tiers qui ne sont pas propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble, moyennant le respect des dispositions administratives éventuelles à ce sujet (tel que par exemple les permis d'environnement).

Studios et appartements

Les studios et appartements ne peuvent être affectés qu'à l'habitation résidentielle normale et à la location (y compris le « co-living »).

Les espaces (commerciaux) sis au rez-de-chaussée

Les espaces (commerciaux) sis au rez-de-chaussée servent à l'exploitation d'activités commerciales normales, horéca et bureaux/profession libérale comprise, moyennant l'obtention des permis et autorisations nécessaires.

Article 12. L'utilisation et la jouissance des parties communes

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts. Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter des dégâts aux parties communes.

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

Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge. Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité. Les dispositions du présent paragraphe sont impératives. Dans ce cas, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont dans ce cas légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informeront les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Chapitre III- Association des copropriétaires

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « **Association des copropriétaires de l'Immeuble Park Side** », son siège social est établi à Anderlecht (B-1070 Bruxelles), entre Hof Ter Biest, Rue de la Filature et Rue de la Manufacture.

Article 13. Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau de Sécurité Juridique compétent.

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

Les présents statuts forment la base de la constitution de l'association des copropriétaires, telle que décrite ci-avant.

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

Article 14. Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

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

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

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

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

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

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

Sans préjudice de l'article 3.92, § 5 du Code Civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Article 16. Objet

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

Article 17. Actions en justice

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

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

B. §1. Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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

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

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

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

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

§6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

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

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

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

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Article 18. Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires.

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

Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c), seront fixées dans le règlement d'ordre intérieur.

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

II. Conseil de copropriété.

Etant donné que l'immeuble est composé d'au moins vingt lots, à l'exclusion des emplacements de parkings, la première assemblée générale devra constituer un conseil de copropriété, dont la composition, le mode de fonctionnement et les pouvoirs seront repris dans le règlement d'ordre intérieur.

III. Syndic.

Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission seront repris dans le règlement d'ordre intérieur.

IV. Commissaire.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Chapitre IV. – Répartition des charges et recettes communes

Articles 19. Charges communes

1. Composition des charges

En général, les charges communes sont les frais relatifs à :

- a) l'entretien, l'usage ou la consommation, la réparation, la rénovation, le maintien et la gestion de choses communes
- b) le personnel d'entretien, salaire, charges sociales et fiscales, primes d'assurances, charges éventuelles d'avantages en nature et les frais du secrétariat social
- c) les frais d'installation, d'achat et d'entretien, de remplacement ou d'évacuation de choses ou matériaux communes
- d) les primes d'assurances communes
- e) les frais de justice relatifs à des procès dans lesquels la communauté est concernée, particulièrement les frais, sans distinction aucune, fait par le syndic en vue de récupération de charges communes réparties
- f) les taxes, impôts et précomptes, pour autant que ceux-ci ne sont pas inscrits à l'avertissement extrait de rôle d'un copropriétaire
- g) les honoraires du syndic et éventuellement des membres du conseil de copropriété et du conseil des présidents
- h) chaque service ou installation commune, même employés régulièrement à des fins privatives
- i) les montants dus par un copropriétaire défaillant et sur lesquels les prescriptions prévues à l'article "Non-paiement"

II. Répartition des charges

Généralités

Sauf dérogation spécifiée ci-après, toutes les charges et tous les frais communs sont répartis entre tous les copropriétaires et ce proportionnellement aux quotités respectives dans les parties communes, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges (les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité), à l'exception des copropriétaires des entités privatives au rez-de-chaussée (commerces) qui ne doivent pas contribuer pour ces lots **dans les frais des ascenseurs**.

Il en résulte que si certaines entités privatives ne doivent pas contribuer (partiellement) dans un certain nombre de charges et frais communs, la quote-part des autres entités privatives dans lesdits frais sera déterminé comme suit :

- dans le **numérateur** la quote-part normale de l'entité privative dans les quotes-parts en copropriété ;
- et dans le **dénominateur** le nombre total des quotes-parts en copropriété moins le nombre de quotes-parts des entités privatives qui ne doivent pas contribuer à ces frais.

Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Chauffage et eau chaude domestique

Les studios et appartements sont chauffés à l'aide d'une boucle d'eau chaude alimentée par la chaufferie commune. L'eau chaude sanitaire est produite à l'aide d'un échangeur de chaleur privatif.

L'espace commercial sera chauffé au moyen d'un équipement à installer par le preneur et éventuellement à raccorder à la boucle d'eau chaude alimentée par la chaufferie commune.

Chaque logement et chaque entité privative dispose d'un compteur de chaleur et d'un compteur d'eau.

Eau froide

Chaque studio et appartement est pourvu d'un compteur d'eau particulier, qui enregistre la consommation d'eau des occupants ou utilisateurs.

Les frais de ce compteur et la consommation seront uniquement pris en charge par l'utilisateur.

La consommation d'eau pour l'usage commun et pour l'usage qui n'est pas repris dans le paragraphe précédent, est égal au solde de l'usage mesuré par le compteur général, après déduction de la somme de la consommation de tous les compteurs pour l'habitation et les commerces.

Les frais de cet usage, ainsi que la location de ce compteur, seront partagés entre les copropriétaires prorata leur quote-part dans les parties communes, tenant compte des exceptions mentionnées ci-dessus.

Le syndic peut également placer des compteurs de passage dont la consommation réelle sera mise à charge des consommateurs.

Électricité.

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'illumination des parties communes, des emplacements de voiture et pour l'alimentation des moteurs des ascenseurs. Des armoires vides pour compteurs sont également prévues dans le local compteurs pour le placement éventuel ultérieur de points de charge pour voitures (qui devront alors être pourvus de compteurs de passage séparés).

La consommation respective enregistrée par ces compteurs, ainsi que la location de ceux-ci, seront une charge commune qui sera partagée pro rata la quote-part des parties communes qu'un propriétaire d'une entité privative possède dans ces parties communes, où uniquement les copropriétaires d'un emplacement de voiture contribueront dans les frais de l'illumination et de l'aération du parking. Les autres frais pour l'illumination seront portés conjointement par les propriétaires des entités d'habitation.

Chaque entité privative est pourvu d'un compteur qui enregistre la consommation des habitants ou utilisateurs. La location de ces compteurs et les frais de consommation seront uniquement et totalement portés par leurs copropriétaires ou habitants ou utilisateurs.

Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

- 1) les frais de raccordement, de placement et d'ouverture des compteurs généraux d'eau, gaz et électricité.
- 2) les frais de consommation d'eau, gaz et électricité pour les parties communes.
- 3) les primes des polices d'assurances conclues par le syndic ou le promoteur.
- 4) les premiers coûts pour le chauffage des parties privatives, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire supportera ces frais généraux au prorata de ses quotités dans les parties communes.

Fonds de roulement

Tout comme les charges d'entretien et de réparation des parties communes, les charges découlant des nécessités communes, seront supportés par les copropriétaires en fonction des droits de chacun dans les parties communes, à moins de disposition contraire au présent règlement de copropriété.

Tels sont : les dépenses d'eau, gaz et électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement de matériel et de biens communs, poubelles, matériel destiné au bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, le matériel de bureaux, papeterie, les frais de consommation d'électricité pour les communs, pour les ascenseurs, le contrat d'entretien et de réparation de l'ascenseur, et cætera, considérés comme frais communs généraux, à moins qu'en vertu des statuts de l'immeuble, ils ne soient considérés comme charge particulière.

Chaque copropriétaire d'un bien privatif devra par un virement d'une provision unique payer sa quote-part dans le fonds de roulement sur le compte de la résidence, proportionnellement au nombre de quotités dans les parties communes lui appartenant. Le fonds de roulement couvre les frais d'une période bien déterminée, tenant compte des points culminants et du terme nécessaire pour l'établissement des décomptes de répartition et de l'encaissement des montants ainsi redevables par les copropriétaires.

En cas de vente d'une entité privative, la provision unique sera remboursée, sous déduction des frais restant dus et du décompte final et quittance sera délivrée au syndic.

Il est interdit au copropriétaire de transférer ses droits sur le fonds de roulement en faveur du nouvel acquéreur. Tel transfert ne sera en aucun cas opposable envers le syndic, dont l'approbation pour un tel transfert est à obtenir au préalable et par accord écrit.

Le paiement de frais communs ne pourra en aucun cas s'effectuer par le copropriétaire d'un bien privatif, au moyen de cette provision unique.

Le montant global du fonds de roulement peut être adapté par le syndic à l'évolution des frais

En cas de dépenses extraordinaires plus particulièrement en vue d'effectuer des travaux considérables, le syndic est habilité à demander une provision complémentaire et temporaire dont il définira le montant en conséquence.

Fonds de réserve

Dès la première assemblée générale statutaire, un ou plusieurs "fonds de réserve" peuvent être constitués en fonction de leur nature et destination. Ce fonds est composé des montants forfaitaires cumulés mis à charge de la communauté concernée par les décomptes usuels des frais communs.

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

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Provisions

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque copropriétaire d'une entité privative paiera **une provision** équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision à chaque propriétaire de parties privatives.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le promoteur ou le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Le premier acompte pour charges communes peut être réclamé par le promoteur à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Délai de paiement

Tous les copropriétaires sont obligés de payer au syndic les provisions et/ou décompte de charges communes endéans les dix jours à compter de l'invitation de paiement.

Mesures en cas de non-paiement

Le syndic est autorisé à demander aux copropriétaires les montants dus par le copropriétaire défaillant proportionnellement à leur quote-part dans la communauté concernée.

Article 20.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'internet, télédistribution, gaz, eau et électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque copropriétaire/utilisateur.

Article 21.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 22.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 23.- Recettes au profit des parties communes

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de la copropriété, proportionnellement aux quotités dans les parties communes. Le syndic dispose de tous pouvoirs pour encaisser ces recettes communes. Il peut valablement les quittancer.

Article 24.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes, sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de demander, dans les cas prévus par la loi, au juge de modifier le mode de répartition des charges dans les parties communes.

Chapitre V.- Travaux et réparations

Article 25.- Généralités

Sans préjudice des dispositions qui précèdent en ce qui concerne les généralités sur la répartition des coûts, les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Chapitre VI. - De la responsabilité en général - assurances - reconstruction

Article 26.- De la responsabilité en général

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

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes.

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au nom de la copropriété. La copropriété remboursera les primes payées au promoteur.

Article 27.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. »

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute demande de ce dernier.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, "les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et "qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur. »

Article 28.- Assurance

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

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de nettoyage et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.
- f) les frais d'expertise et de recherches techniques.

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

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

Article 29.

A. De la responsabilité civile aux tiers – immeuble – patio - ascenseurs

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.

B. Bris de glace et dégâts des eaux

B. Dans le cadre des dispositions de l'article ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Personnel

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 30.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 31.- Cas de sinistre

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

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

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

Article 32.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer avec la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

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

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

TITRE III - DISPOSITIONS FINALES**TRANSCRIPTION**

Le présent acte sera transcrit à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale avec dispense faite à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de prendre inscription d'office.

La comparante déclare que les plans et annexes du présent acte ne doivent pas être soumis à la formalité de la transcription.

FRAIS

Tous les frais, charges et honoraires qui résultent du présent acte seront supportés et payés par la comparante.

DÉCLARATION

La comparante nous déclare avoir reçu un projet du présent acte cinq jours ouvrables au moins avant la signature du présent acte.

DROIT D'ÉCRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 €).

CONFIRMATION D'IDENTITE – CERTIFICATION D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie que l'identité des personnes physiques qui comparaissent dans l'acte lui a été établie par les documents d'identité probants mentionnés ci-dessus (carte d'identité - Registre National).

Conformément au prescrit de la loi hypothécaire, le notaire certifie, sur vu des pièces officielles requises par ladite loi, l'exactitude des nom, prénoms, domicile, lieu et date de naissance de l'acquéreur.

Le notaire certifie avoir personnellement vérifié les statuts des personnes morales parties au présent acte, les pouvoirs de représentation externe desdites personnes morales et la capacité de leurs représentants à engager valablement lesdites sociétés dans le cadre du présent acte.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles, lieu et date que dessus.

Après lecture commentée du présent acte, intégrale en ce qui concerne les mentions visées par la loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, la comparante a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)

POUR EXPÉDITION CONFORME.