

Etude  
De  
Maitre Paul Bauwens  
Notaire

Acte du 29 Septembre 1999

Acte de base d'un immeuble à appartements, sis  
avenue Brigade Piron, 88 à Molenbeek-Saint-Jean

L'an deux mille un

Le vingt-sept mars

Par devant nous, Maître Paul BAUWENS, notaire résidant à Dilbeek

Ont comparu :

1. La société anonyme « Etablissements J.B. », ayant son siège à 1970-Wezembeek-Oppem, Avenue des Ducs, 53, registre du commerce de Bruxelles numéro 372 683, TVA : néant. Constituée suivant acte reçu par le notaire Rudolf RASPE, ayant résidé à Dilbeek, le neuf décembre mil neuf cent septante et un, dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du vingt-cinq décembre mil neuf cent septante et un, sous le numéro 3357-1. Ici représentée en vertu de l'article 18 des statuts par Monsieur Paul CHARLES, demeurant à Wezembeek-Oppem, avenue des Ducs, 53, agissant en sa qualité de président du conseil d'administration, nommé à cette fonction par le conseil d'administration suivant l'assemblée générale du huit juillet mil neuf cent nonante-huit, publié à l'annexe du moniteur belge du vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-neuf, sous le numéro 991123-184. Propriétaire de huit cent quatre/millièmes dans les parties communes.
2. Monsieur DE PAUW Freddy Antoine, employé communal, né à Anderlecht, le premier juin mil neuf cent quarante-sept, et son épouse dame PINNEL Marie-José-Paula, sans profession, née à Ixelles le onze mars mil neuf cent quarante-sept, demeurant ensemble à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Brigade Piron 68/13. Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, modifié suivant acte du notaire Van Den Weghe, à Strombeek-Bever, du vingt-six mars deux mille un. Propriétaire de quarante-six/millièmes dans les parties communes.
3. Monsieur VAN DUFFEL Petrus Franciscus, prépensionné, né à Overpelt le vingt et un décembre mil neuf cent trente-sept, célibataire, demeurant à Herk de Stad, Minstraat, 2. Propriétaire de cinquante/millièmes dans les parties communes.
4. La société anonyme « **Astrid en SAVOY Building Investment Company** » en abrégé « **ASBIC** », ayant son siège à Kerksken-Haaltert, Ferdinand Van Hoeymissenstraat, 40. Constituée suivant acte reçu par le notaire Thierry Van De Perre, à Anvers, le dix mars mil neuf cent nonante-deux. Publié à l'annexe du moniteur Belge du vingt-sept mars suivant, sous le numéro 920327-421. Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Edgard Van Oudenhove, à Haaltert-Denderhoutem, le vingt-neuf mai mil neuf cent nonante-six, publié à l'annexe du moniteur Belge du vingt-deux juin suivant, sous le numéro 68.383. TVA 446.809.219. Ici représentée par porte fort par Monsieur Johan Baeten, Terlicht, 252, te 9450-Haaltert. Futurs acquéreurs de cent cinquante/millièmes dans les parties communes.
5. Monsieur Van Overwalle Peter Hubert Emilia, né à Genk le vingt-trois juillet mil neuf cent soixante-trois, et son épouse dame Van Driessche Kathleen Geertrui Leonie, née à Gent le six juillet mil neuf cent soixante-quatre, demeurant ensemble à 9810-NAZARTH, begoniastraat,

12. Mariés sous le régime légal de la communauté à défaut de contrat de mariage, régime non modifié ni confirmé ainsi qu'ils le déclarent. Ici représentés par Monsieur Théo Sleuwaeghen, prénommé en vertu de la procuration ci-jointe. Futurs acquéreurs de six cent cinquante-quatre/millièmes dans les parties communes. Etant co-proprétaires de l'immeuble dénommé « Résidence PIRON », dont la description suit et représentant plus de la moitié des voix.

### I. EXPOSE PRELIMINAIRE.

Les comparants ci-dessus, représentant plus de la moitié des voix, déclarent être propriétaires de :

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Un immeuble à appartements multiples, situé avenue Brigade Piron, 88, cadastré section C numéro 279/0 pour une superficie de deux ares septante-cinq centiares et contenant en superficie suivant titre deux ares septante-quatre centiares un dixmilliare.

- Origine de propriété

L'immeuble prédécrit appartenait aux établissements J.B, pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-Marie BACKX, administrateur de société, demeurant à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Rudolf RASPE, ayant résidé à Dilbeek, le huit février mil neuf cent septante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit mars suivant, volume 5339 numéro 3.

Monsieur et Madame DE PAUW-PINNEL déclarent être propriétaires de l'appartement C10 pour l'avoir acquis de Monsieur ANTAL Zoltan, gendarme, demeurant à Ixelles, en vertu d'un acte reçu par le notaire VANDEN WEGHE Alain, en date du vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf décembre suivant, volume 10549 numéro 1.

Monsieur VAN DUFFEL, comparant sub 3., est propriétaire de l'appartement B.11 pour l'avoir acquis de monsieur Jean-Marie BACKX, administrateur de société, époux de dame Germaine Thérèse Joséphine DURY, demeurant à Bruxelles, en vertu d'un acte reçu par le notaire Rudolf RASPE, prénommé, et Maître Pierre LIMPENS, à Schaerbeek, en date du vingt-neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-neuf novembre suivant, volume 1789 numéro 34.

Monsieur DEMONSEAU Patrick Léopold Robert Mariette, pâtissier, demeurant à Auderghem, est propriétaire de l'appartement A.15 pour l'avoir acquis de Monsieur Jean-Marie BACKX, prénommé, en vertu de l'acte reçu par le Notaire Rudolf RASPE, ayant résidé à Dilbeek, en date du sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques, le huit décembre suivant, volume 6308 numéro 3.

Monsieur NAPOLEONE Roberto, intérimaire, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, est propriétaire de l'appartement C.13 et la cave 14 pour l'avoir acquis de Monsieur BAYENS Bernard, électromécanicien, demeurant à Braine-L'alleud, en vertu d'un acte reçu par le Notaire Guy DUBAERE, à Jette, à l'intervention du Notaire Claude VAN ELDER, à Braine-L'alleud, en date du six août mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au

cinquième bureau des hypothèques.

Monsieur Bernard BAEYENS, prénommé, était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis avant son mariage, de Monsieur Jean-Marie BACKX, administrateur de sociétés et son épouse dame Germaine Thérèse Joséphine DURY, sans profession, ensemble à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente avec rente viagère reçu par le notaire RASPE prénommé, à l'intervention du notaire Claude VAN ELDER, de résidence à Braine-L'alleud, le vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit aux cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-trois, volume 6323 numéro 7.

Monsieur Jean-Marie BACKX, prénommé, domicilié en dernier lieu à Uccle, est décédé à Forest le quinze mars mil neuf cent quatre-vingt-cinq et son épouse, dame Germaine Thérèse Joséphine DURY, prénommé, domiciliée en dernier lieu à Uccle, y est décédée le vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-sept.

## **II. RESOLUTIONS**

Les comparants présents ont pris connaissance de l'ordre du jour repris dans la convocation envoyée par le notaire soussigné en date du dix-neuf mars deux mille un.

Ils ont décidé à l'unanimité des voix présentes :

### **Première résolution**

La modification de l'article 5, point D

Afin de valoriser l'aspect extérieur du bâtiment il est loisible de modifier l'article 5 comme suit :

Premier paragraphe est à remplacer : « en teinte beige » par « en teinte blanc ».

Deuxième paragraphe, barrer la phrase : « elles sont du type dit Vénitien »

### **Deuxième Résolution**

Remplacer les sections II et III et le chapitre III règlement d'ordre d'intérieur par le texte ci-joint.

Cette modification permet la création de l'association des copropriétaires et l'adaptation des statuts à la nouvelle loi en vigueur depuis le premier août mil neuf cent nonante-cinq.

### **Troisième Résolution**

Nomination du Syndic

est nommée comme syndic : Monsieur Théo Sleuwaegen, Boulevard Prince de Liège, 12, à 1070 Bruxelles.

### **Quatrième Résolution**

Adaptation de l'article 42, quatrième paragraphe vu l'exploitation de fonds de commerce au rez-de-chaussée il y aurait lieu de modifier ce paragraphe en le remplaçant par le texte suivant :

« Il est autorisé de faire de la publicité en l'immeuble, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur. Cette publicité peut même se faire par l'apposition d'enseignes lumineuses. Ces enseignes lumineuses devront cependant être apposées aux endroits appropriés et pas plus haut que le plafond du premier étage.

### **Cinquième Résolution.**

#### Adaptation de l'article 50

Afin de mettre en concordance l'article 50 du règlement de copropriété avec la destination des rez-de-chaussée, il est proposé de modifier l'article 50 comme suit :

« Il est autorisé d'exploiter tout fonds de commerce dans les parties privatives des rez-de-chaussées. Pour autant que la loi en vigueur soit respectée, les appartements du premier étage peuvent également être utilisés comme bureau, siège de société, etc..., même si cela nécessite du passage de clients. »

Telles sont toutes les résolutions mises à l'ordre du jour. Afin de coordonner l'acte de base, les parties ici présentes, autorisent le notaire Bauwens soussigné, de se charger de la coordination en respect des décisions prises ci-avant. A cet effet, ils donnent mandat au syndic, Monsieur Sleuwaeghen, de signer en leur nom et place la coordination de l'acte de base.

#### DONT PROCES-VERBAL

Fait et passé à Dilbeek, en l'étude. Et après lecture de l'acte entier, les parties ont signé avec nous, notaire, agissant en sa qualité de notaire, gérant de la société civile sous forme d'une société Privée à Responsabilité limitée « Paul BAUWENS-Notaris »

Suivant les signatures. Geregisteerd te Dilbeek elf april Tweeduizend en één, boek 144, blad 80, vak 17, twee rollen, Twee verzendingen. Ontvangen: duizend frank ( 1.000-BEF) voor de ontvanger, MOSTINCKX W.

### **CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

#### **Article 12.- Dénomination – Siège**

Cette association est dénommée « association des copropriétaires de la résidence », à Anderlecht. Elle a son siège dans l'immeuble.

#### **Article 13.- Personnalité juridique – composition.**

A partir du premier août mil neuf cent nonante-six, 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 du présent acte à la conservation des hypothèques compétentes.

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. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote part dans les parties communes.

#### **Article 14.- Dissolution – Liquidation.**

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de la faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

#### **Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires.**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes. L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

#### **Article 16.- Objet**

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

**Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires.**

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, paragraphe 3 et 4, du code civil.

**Article 18.- Actions en justice.**

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

**Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires.**

I. Assemblée générale des copropriétaires.

Pouvoirs

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.

Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux. Lorsque le syndic n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7. Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générale, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de droit, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale. Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier mardi du mois de septembre de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Chaque propriétaire peut demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande sera faite au syndic. Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale

annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaires contre décharge signée par ces derniers. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

#### Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

#### Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

#### Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui a été confié. L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ce pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quote-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale. Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition. Les copropriétaires disposent d'une voix par millièmes (1000) qu'ils possèdent dans les parties communes. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### Majorité – Unanimité

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

- 1) A la majorité des **trois/quarts** des voix présentes ou représentées :
  - A) De toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
  - B) De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
  - C) Le vote pour la constitution ou la composition d'un conseil d'administration destiné à contrôler le syndic si cela est estimé nécessaire.
- 2) A la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées
  - A) De toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
  - B) De la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
  - C) De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
  - D) De toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
  - E) De tous actes de disposition de biens immobiliers communs. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
    - Sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
    - Sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

## **II. Syndic**

M\* est désigné comme syndic. Son mandat expiera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable. Le syndic est nommé par l'assemblée générale. L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées. Le syndic est chargé : de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, de représenter l'association des copropriétaires en justice, de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ; de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques.

### Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit sauf décision contraire de l'assemblée générale.

## **CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

### **Article 20.- frais communs.**

- A. Les charges communes sont divisées en :
  - 1) Charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

- 2) Charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

B. Charges communes de fonctionnement

Les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes etcetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

**Article 21.- Consommations individuelles.**

Les consommations d'eau, de gaz, et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

**Article 22.- 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 23.- Cession d'un lot.**

Conformément à la loi, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu d'avertir par lettre recommandée, le syndic de l'association des copropriétaires, en vue de se renseigner sur l'état des charges communes.

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

- 1) Le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans les fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;
- 2) Sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par « **fonds de roulement** », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage, d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission

resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession en ce qui concerne la contribution à la date.

Pour l'application du présent article :

- La date de transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser la notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe 1er du code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

#### **Article 24. – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.**

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

#### **Article 25.- Recette au profit des parties communes.**

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

#### **Article 26. – Modification de la répartition des charges.**

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

### **CHAPITRE V. TRAVAUX ET REPARTITIONS.**

#### **Article 27.- Généralités.**

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

#### **Article 28.- Genre de réparation et travaux.**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- Réparations urgentes ;
- Réparations non urgentes.

#### **Article 29.- Réparations urgentes.**

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

#### **Article 30.- Réparation ou travaux non urgents.**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par les copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarters des voix et seront alors obligatoires pour tous ?

**Article 31.-Servitudes relatives aux travaux.**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic. Ils doivent de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnités, aux architectes, entrepreneurs etcetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, tant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célébrité désirable. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août. Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

**CHAPITRE VI. : ASSURANCES – RECONSTRUCTION.**

**Article 32. – De la responsabilité en générale**

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.

**Article 33. – 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 censées renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataire 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 sol.

**Article 34.- Assurance.**

La totalité de l'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électriques, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices générales. Cette ou ces polices seront souscrites par le syndic de l'immeuble pour le compte de différents copropriétaires. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais des reconstructions éventuels.

**Article 35. – Obligations des copropriétaires en matière d'assurance.**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, 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 d'office. 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.

#### **Article 36.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision.**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

### **TITRE II. – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 37. – Portée – Modifications.**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### **Article 38.- Nomination du syndic.**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

#### **Article 39. – Attribution du syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage- chauffage – gaz – ascenseurs – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic, ou le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier. Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance s'il existe.

#### **Article 40. – Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble. Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions

courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etcetera... Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### **Article 41. – Comptabilité**

##### **A. PROVISION POUR CHARGES COMMUNES**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif 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 permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble. Le montant initial de cette provision sera fixé par 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. En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant. L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

##### **B. PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour de complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie de fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 46 du code civil.

##### **C. RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES**

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

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) À arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien défaillant ;
- b) À assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- c) À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et les charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- d) À réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### D. COMPTES ANNUELS DU SYNDIC

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale. Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signeront immédiatement au président du conseil de gestion et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. L'assemblée des copropriétaires pourra décider à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de la comptabilisation définie ci-avant.

### TITRE III : MORALITE – TRANQUILITE – DESTINATION DES LOCAUX.

#### **Article 42. – Mode d'occupation.**

##### A) GENERALITE

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir avant suivant la notion juridique de « bon père de famille »

##### B) TRANSMISSION DES OBLIGATIONS

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions de présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

##### C) LOCATION

1. Les appartements et biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.
2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du code civil.
5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation

**Article 43. – Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble, même des enseignes lumineuses.

**Article 44. – Interdiction.**

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

**Article 46. – Divers.**

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

**Article 47. – Renvoi au code civil.**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles.