

Partie de l'acte de base à traduire,

Rép. Nr. 71 / FDW CLOS FOLON/ACTE DE BASE
--

L'an deux mille huit.

Le vingt et un janvier.

Par-devant nous, Maître **Jean-Philippe LAGAE**, notaire à Bruxelles,

ONT COMPARU :

...

P36

VI.- MODIFICATIONS ÉVENTUELLES DE L'ACTE DE BASE

Le comparant se réserve expressément le droit, sans intervention des copropriétaires ni possibilité de recours de ces derniers, quelle que soit la tolérance habituelle dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours des travaux de l'immeuble afin de répondre aux exigences et prescriptions des services compétents, de satisfaire aux exigences architecturales et techniques ainsi que de faciliter et d'améliorer l'utilisation des parties privatives et communes. Ainsi, un ou plusieurs espaces commerciaux, appartements ou autres éléments privatifs contigus peuvent être fusionnés, tant horizontalement que verticalement, pour créer un duplex d'un ou plusieurs étages supplémentaires ; la taille, la surface et la disposition des parties communes peuvent être modifiées, notamment en augmentant ou en réduisant la taille des parties communes à l'avantage ou au détriment des parties privatives et en créant de nouveaux biens privatifs ou communs avec réduction des quotes-parts de copropriété. Pour des raisons de sécurité, le comparant se réserve également le droit d'ériger des constructions ou de modifier les plans, tant pour les parties communes que privatives, sans être tenu de verser une quelconque indemnité aux copropriétaires.

Le comparant se réserve le droit, à cet égard uniquement, de signer tous actes qui seraient établis en exécution des présentes dispositions, et ce, sans l'intervention d'un

quelconque copropriétaire du complexe.

Les présentes clauses ne doivent pas être considérées comme de simples conditions d'usage : elles constituent une condition sine qua non expresse pour les acquéreurs de parties privatives de l'immeuble susvisé.

L'exécution des travaux aura lieu selon les modalités prévues par le contrat d'entreprise sous seing privé.

Ces changements ne pourront avoir pour effet de modifier ni le nombre total de dix-millièmes des parties communes ni la quote-part dans les parties communes attachée aux parties privatives déjà vendues

Un propriétaire pourra demander certaines modifications des parties privatives qui le concernent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant sous 2) et, après la vente par ce dernier du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront acceptées que dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'aspect ou à la solidité de l'immeuble, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et ce, si tant est que l'état et l'avancement des travaux le permettent.

Si un propriétaire achète plusieurs parties privatives, il peut également fermer les parties communes adjacentes, telles que les couloirs, paliers, passages, etc. qui délimitent sa partie privative au moyen d'une porte, la partie commune concernée devenant alors automatiquement une partie privative, et ce, dans la mesure où les propriétaires voisins peuvent librement accéder à leur partie privative. Cette extension n'entraîne aucune augmentation des quotités ou des coûts communs, puisque la seule réduction pour la communauté porte sur les frais d'entretien et d'électricité. En cas de revente distincte de ces parties privatives, le propriétaire concerné est tenu de les remettre dans leur état d'origine à ses frais et les parties absorbées redeviennent communes.

Les travaux susvisés feront l'objet d'un accord écrit préalablement à leur exécution. Elles seront en outre, jusqu'à la vente du dernier lot privatif par le comparant, soumises à l'approbation du comparant et de l'architecte de l'immeuble, puis à celle de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue ou aux quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés si

les travaux entraînent un changement d'affectation. Du reste, l'assemblée générale peut décider de placer les travaux sous la supervision d'un architecte.

VII.- MANDAT.

Le comparant n'est autorisé à signer que les actes qui seront établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions ci-dessus.

Par le simple fait de signer le contrat de vente, l'acquéreur autorise irrévocablement le promoteur à :

1) mettre fin aux travaux de construction réalisés en vertu de l'acte de base, des plans et devis (description des travaux et des matériaux), approuvés et agréés par le promoteur ; par conséquent, l'acquéreur est tenu de mettre à la disposition du promoteur les quotités indivises du terrain et/ou des constructions déjà érigées et de coopérer avec le promoteur chaque fois qu'il lui est demandé de le faire, même par simple courrier.

2°) signer pour lui et en son nom tous actes de base modificatifs et/ou complémentaires, approuver toutes modifications des constructions, plans, dispositions, etc., qu'ils contiennent, établir tous droits, servitudes et communautés ainsi que, de manière générale, faire tout ce qui s'avérerait nécessaire ou utile pour la réalisation des travaux prévus.

3) pour lui, en son nom et pour son compte, de conclure et signer tout bail emphytéotique avec la compagnie d'électricité, d'autres régies ou la commune. Ce mandat sera toutefois limité à la durée de la construction complète du complexe, censée coïncider avec la date de vente du dernier lot privatif.

En tant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat aux comparants, irrévocablement, pour les représenter lors de la signature de ces actes. Ce mandat devra être confirmé dans les actes de cession.

VIII.- RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION.

Étant donné que la construction de l'immeuble a lieu sur un terrain qui, à mesure que progresse la vente d'un lot privatif, devient une copropriété forcée au sein d'une indivision permanente entre copropriétaires, toute vente entraîne ipso facto : d'une part, la renonciation, par le

comparant, au bénéficiaire de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière qui lui revient en tant que propriétaire des parts du terrain et, d'autre part, la renonciation, par les acquéreurs, au même droit concernant tout ce qui n'est pas lié au lot privatif qu'ils acquièrent, avec les parts des parties communes du bien qui s'y rattachent.

Cette renonciation mutuelle a pour effet d'assurer le partage du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs dans la copropriété indivise et la propriété privative, prévus aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et les dispositions des présents statuts.

IX.- MURS MITOYENS - CLÔTURES.

Tous les murs mitoyens éligibles à la reprise restent la propriété du promoteur.

Le promoteur, la société anonyme « UKKEL STALLE PROJECTS », ou toute personne ou société désignée par elle, se réserve l'indemnité de la mitoyenneté des murs de séparation et de clôture que les personnes ou sociétés devraient payer si elles bâtissaient sur les terrains attenants.

Le promoteur a uniquement le droit de mesurer, d'estimer et de fixer le prix de ces murs ainsi que de recevoir et d'acquitter le montant correspondant.

À cette fin, les futurs acquéreurs des parties privatives et leurs ayants droit sont réputés, à quelque titre que ce soit, par le seul fait de leur achat, avoir irrévocablement donné pouvoir au comparant de signer, le cas échéant également en leur nom, tous les actes et documents requis à cet effet.

Les droits que le comparant se réserve sous 2) n'entraînent pour lui aucune responsabilité ni aucune obligation de contribuer à l'entretien, à la sécurité ou à la réparation des murs de façade ou des clôtures.

Cette réserve subsiste même après la construction du présent immeuble à appartements, sans préjudice de la responsabilité décennale des promoteurs et des entrepreneurs.

X. SERVITUDE.

À titre de servitude, le promoteur se réserve le droit des jours, des vues et des voies d'évacuation, ainsi que de l'utilisation des parties communes pour les futurs immeubles voisins (entrée, escaliers, ascenseur, escaliers de secours,

passages pour piétons et voitures, et tout ce qui peut être nécessaire, souhaitable et utile pour les immeubles voisins). Le promoteur peut céder ce droit à des tiers.

XI. SUPERFICIE.

Si la différence est inférieure à un vingtième de la superficie privative, elle ne donne lieu à aucune compensation.

Si la différence est supérieure à cinq pour cent, en plus ou en moins, le calcul se fait sur la base de cent soixante euros par mètre carré pour la dalle en béton, seize euros par mètre carré pour la chape et quinze euros par mètre carré pour les travaux de plafonnage. Étant donné que les coûts fixes tels que la cuisine, la salle de bains, l'électricité, la plomberie, le vitrage, la menuiserie, l'ascenseur, les parties communes, etc. restent les mêmes, aucune compensation n'est appliquée.

Si les autorités interdisent le placement de terrasses, comme indiqué sur les plans, le vendeur établit une note de crédit de cinq cents euros par mètre carré de terrasse manquante.

Si le promoteur obtient un permis de construire lui permettant de créer des mètres carrés privatifs supplémentaires, maintenant ou à l'avenir, il paie à la communauté une valeur foncière supplémentaire fixée irrévocablement, une fois pour toutes, à cinquante euros par dix millièmes indexés.

XII. TOLÉRANCE.

Les écarts admissibles sur les dimensions de la NIT 127 du CSTC et de la STS 44, qui stipulent que l'écart peut être d'un centimètre par mètre pour le plancher et d'un centimètre pour le plafond, s'appliquent au présent immeuble à appartements à construire.

XIII. CONDITIONS RÉGISSANT LA VENTE.

Exposé préalable.

Le propriétaire autorise le vendeur à bâtir sur le terrain servant à la construction de la Résidence en question, avant même qu'il ait été vendu, en vue de la vente du terrain avec l'immeuble en construction.

Le vendeur précise qu'il y a dès lors une période durant laquelle les appartements et les dépendances sont en construction et un moment auquel ils sont prêts pour la réception.

Le vendeur déclare vendre ces biens, qui font l'objet de la convention et sont décrits dans les documents pertinents

convenus et signés entre eux, en état d'achèvement complet, sous le régime des articles 1582 et suivants du Code civil, et aux conditions figurant dans la description des travaux et des matériaux.

Le vendeur ne peut en aucun cas être tenu responsable, envers qui que ce soit, si l'acquéreur n'achète pas un emplacement de parking dans la résidence dont fait partie l'appartement acheté.

À cet égard, l'acquéreur reconnaît, par le seul fait de signer la présente convention, que son attention toute particulière a été attirée sur le fait qu'en l'absence d'achat ou de location d'un tel emplacement, il est personnellement responsable de toutes les conséquences susceptibles de découler de cette situation vis-à-vis des autorités compétentes.

Ainsi, un impôt spécial peut notamment être prélevé qui, s'il est réclamé au vendeur, sera, de plein droit et par le simple fait de signer la présente convention, immédiatement récupéré auprès de l'acquéreur, avant même la passation de l'acte de vente authentique ou l'exécution de tout travail de construction en faveur de cet acquéreur.

Le vendeur rappelle que l'ensemble des publications, plans, annonces, etc. à visée publicitaire n'ont été réalisés qu'à titre indicatif et ne constituent donc pas des documents contractuels.

Généralités.

Le statut immobilier général et le règlement d'ordre intérieur ont force obligatoire pour tous les copropriétaires, présents ou futurs. Il doit y être fait référence dans tout acte translatif ou déclaratif de propriété ainsi que dans tout acte permettant la jouissance de la partie privative, que ce soit à titre de location ou autrement. Les actes devront expressément indiquer que les personnes concernées ont parfaitement connaissance dudit acte de base et de son règlement, par leur communication préalable, qu'elles se substituent à leurs donateurs droit dans tous les droits et obligations découlant dudit acte, qu'elles s'engagent à l'exécuter et à le respecter rigoureusement, et qu'elles imposeront également ces charges et conditions à leurs ayants cause et héritiers, à quelque titre que ce soit, engagés

solidairement et indivisiblement.

En cas de divergence d'opinions entre un ou plusieurs copropriétaires et/ou gérants concernant l'interprétation de l'acte de base et du règlement général de copropriété, le litige est soumis au conseil général pour conciliation. Si aucun accord n'est trouvé, le litige est soumis à un arbitre. À moins d'un accord concernant la personne de l'arbitre, celui-ci est nommé par le juge de paix du bureau où se situe le complexe immobilier. Celui-ci intervient pour régler le différend à l'amiable et est exempté des formes et des délais du procès-verbal ; ses décisions ont force obligatoire et sont sans appel.

Les copropriétaires sont réputés avoir une parfaite connaissance des éléments suivants :

- les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, qui complète les dispositions du Code civil concernant la copropriété ; la loi à laquelle renvoient les parties pour tout ce qui n'a pas été expressément réglé par le présent acte.

- les avantages et inconvénients découlant des dispositions et accords établis par le présent acte ainsi que ceux découlant de la situation d'indivision forcée et de copropriété.

Début des travaux de construction et délai d'exécution.

Le délai dans lequel débiteront les travaux de construction sera déterminé dans chaque acte de vente.

Les parties privatives vendues et les parties communes qui assurent l'habitabilité normale de ces parties privatives seront construites de telle sorte que la réception provisoire du bien privatif vendu puisse intervenir dans les six cent cinquante jours ouvrables suivant le début des travaux de construction.

Ce délai pourra toutefois être prolongé du nombre de jours durant lesquels des conditions météorologiques défavorables rendent les travaux impossibles, directement ou indirectement.

En cas d'arrêt des travaux par les autorités, les voisins, les copropriétaires ou toute partie impliquée indirectement, pour quelque raison ou cause que ce soit et peu importe les responsabilités engagées, l'acquéreur ne peut prétendre à une

quelconque indemnité de retard et le délai de construction convenu est prolongé du nombre de jours ouvrables correspondant à la durée de l'arrêt auxquels s'ajoutent dix jours pour la remise en marche du chantier.

De même, tout événement qui constitue un obstacle insurmontable à l'exécution normale des obligations du vendeur ou qui le contraint à interrompre temporairement ou définitivement les travaux est considéré comme un cas de force majeure (par exemple les accidents, les guerres, les grèves ou les lock-out).

L'interruption temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit, une prolongation du délai d'exécution initialement fixé, sans compensation, égale à la durée de l'interruption majorée de la période normalement nécessaire pour reprendre les travaux sur le chantier.

Le maître d'ouvrage assure la construction conformément au permis de construire approuvé. Si l'acquéreur souhaite apporter des modifications, il doit demander à l'architecte de soumettre, à ses frais, une modification de la demande de permis de construire.

Si l'exécution du contrat est interrompue durant une période d'au moins quinze jours calendrier sur ordre ou par le fait de l'acquéreur, un acompte sur la tranche en cours égal à la valeur des travaux déjà réalisés doit être versé au vendeur. En ce qui concerne les interruptions par l'ordre ou par le fait de l'acquéreur, autres que celles pour cause d'intempéries ou prévues dans le cahier des charges, qui se produisent dans le délai d'exécution fixé par contrat et dépassent dans leur ensemble un vingtième de ce délai et au moins dix jours ouvrables, le vendeur a le droit d'exiger une indemnisation dont le montant est fixé d'un commun accord. Il ne peut cependant invoquer les discussions en cours à cet égard pour ne pas poursuivre l'exécution du contrat.

Si l'acquéreur exige la réalisation de travaux supplémentaires pendant l'exécution du contrat de vente, cela entraîne une prolongation du délai d'achèvement initial. Cette prolongation est établie par le vendeur dans un document distinct signé par les deux parties.

Indemnités de retard.

En cas de retard imputable au vendeur, dans l'exécution des

travaux ou lors de la réception - compte tenu des extensions de délai en question -, ce dernier verse à l'acquéreur, à titre d'indemnité forfaitaire, un montant de treize euros (13,00 €) par jour calendrier ; ce montant couvre le loyer normal que l'acquéreur pourrait obtenir en louant son bien achevé et les autres préjudices subis. Sous peine de nullité, cette réclamation doit être introduite avant le début de l'occupation.

Cette indemnité ne sera, le cas échéant, due que pour la période suivant la mise en demeure adressée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée, et si le retard porte sur un mois entier, et uniquement pour la période commençant quinze jours après la date de la mise en demeure susvisée. La date à laquelle il est demandé de procéder à la réception provisoire met définitivement fin à l'obligation de verser des intérêts et indemnités.

Réserve de droits.

Les acquéreurs n'ont droit à aucune indemnité ou réduction de prix en raison de l'état des immeubles ou d'une différence dans les dimensions et les surfaces indiquées tant que ces dernières ne font pas l'objet d'un écart supérieur à cinq pour cent par rapport aux plans approuvés.

Ils devront prendre possession du bien dans l'état où il se trouve au moment de la vente, avec toutes ses servitudes, actives et passives, apparentes et non apparentes, tant pour l'état des immeubles que celui du terrain et du sous-sol, sans pouvoir réclamer une quelconque indemnité aux comparants.

Engagements des parties.

Chaque acquéreur a l'obligation de prendre possession de l'appartement et d'en payer le prix conformément aux articles 1650 et suivants du Code civil.

Par le seul fait de signer le contrat et les documents de vente, l'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement, avec ses ayants droit, à en respecter les dispositions.

Servitudes - clauses dérogatoires.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas autorisé de servitudes sur le bien vendu autres que celles figurant dans l'acte de base de l'immeuble ou découlant des plans, du cahier des charges ou des règles d'urbanisme.

Le vendeur se réserve le droit de conclure, avec un ou plusieurs acquéreurs, des accords comprenant des clauses dérogatoires aux présentes conditions.

Sous aucun prétexte des acquéreurs antérieurs ou ultérieurs, ou toute autre personne, ne peuvent-ils demander des comptes au vendeur à cet égard ni réclamer une quelconque indemnisation sous quelque forme que ce soit.

À titre de servitude, le promoteur se réserve le droit des jours, des vues et des voies d'évacuation, ainsi que de l'utilisation des parties communes pour les futurs immeubles voisins (entrée, escaliers, ascenseur, escaliers de secours et tout ce qui peut être nécessaire, souhaitable et utile pour les immeubles voisins).

Propriété et jouissance.

La cession des parts du terrain a lieu à la signature de la convention établissant la vente.

La prise de possession du bien et la remise des clés ne peuvent être autorisées qu'après le paiement intégral du prix total, principal ainsi que suppléments et travaux supplémentaires. Sous réserve du paiement par l'acquéreur des factures qui lui sont adressées et qui ne sont pas valablement contestées, l'acquéreur devient propriétaire des immeubles à construire au fur et à mesure de la mise en place et du traitement des matériaux de construction dans le sol ou dans l'immeuble. Le transfert des risques prévu aux articles 1788 et 1789 du Code civil n'intervient qu'à la réception provisoire des travaux des parties privatives vendues.

L'acquéreur supporte tous les impôts, taxes, charges, etc. à compter de l'entrée en jouissance.

La vente ne comprend pas les tuyaux, les conduits, les appareils et compteurs appartenant aux régies, aux sociétés concessionnaires ou à d'autres tiers, les frais d'installation dans les parties communes ainsi que des compteurs privatifs liés au bien vendu étant toutefois compris dans le prix convenu.

Les frais d'abonnement, d'installation et de raccordement privatifs du téléphone et de la télédistribution sont à la charge de l'acquéreur en sus du prix convenu. Pour ces services, le vendeur fournit uniquement les tuyaux appropriés (sans câblage).

En lieu et place du promoteur, l'acquéreur poursuit et/ou reprend tous les abonnements (contributions, garanties et consommation) pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la télédistribution, etc., et paie tous les frais, la consommation et les contributions à compter de la réception provisoire.

À compter de la réception provisoire, il supporte également, le cas échéant, les charges communes proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Assurance.

La première assurance incendie est souscrite par le promoteur, au nom de la copropriété, pour la période allant jusqu'à la première assemblée générale de l'Association des copropriétaires ; l'acquéreur en supporte les primes, au titre de charges communes, à hauteur de sa quote-part dans les charges communes de la réception provisoire.

Ces polices doivent couvrir les travaux décrits dans les plans et le cahier des charges. Si l'acquéreur fait réaliser des travaux supplémentaires, il est tenu d'assurer lui-même toute plus-value.

Si l'acquéreur estime que le capital couvert et/ou les garanties souscrites sont insuffisants, il a la possibilité, conformément aux dispositions du règlement de copropriété, de prendre une garantie supplémentaire avec l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil d'administration) auprès de la même compagnie, la prime supplémentaire étant à la charge exclusive de l'acquéreur.

Dans le cas où les autorités imposent l'installation d'extincteurs ainsi que d'autres dispositifs de protection (incendie), par exemple des coupoles d'évacuation de fumée, des colonnes montantes, des portes coupe-feu, des voies d'évacuation, des escaliers de secours, des dévidoirs - cette énumération n'étant pas limitative -, les copropriétaires ont l'obligation, sous leur seule responsabilité et à leurs frais, de fournir les installations prescrites et de conclure, via le syndic, les accords nécessaires au respect de cette obligation.

Plaintes durant les travaux de construction.

Si l'acquéreur estime à juste titre qu'il n'a pas à procéder

au paiement, à l'échéance, d'une tranche échue et réclamée en raison de la non-exécution fautive de l'une des obligations essentielles auxquelles s'est engagé le promoteur, pour laquelle il doit envoyer une lettre recommandée dûment motivée au promoteur au plus tard dans les cinq jours calendrier suivant la date de la mise en demeure adressée à l'acquéreur par le promoteur, et dans la mesure où les défauts allégués concernent des travaux effectués dans les parties privatives vendues, le promoteur n'a pas la possibilité d'augmenter forfaitairement de vingt pour cent la facture impayée, sauf s'il prouve que la plainte de l'acquéreur n'est pas fondée ou que celle-ci se révèle ne pas l'être.

Dans tous les cas, le promoteur peut, de sa propre initiative, nonobstant la même plainte, réclamer l'inscription de l'hypothèque. En outre, il peut, comme prévu ci-après, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues en attendant le règlement du litige.

Toute plainte motivée de l'acquéreur introduite tardivement et hors délai sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors de la réception provisoire et définitive). Dans ce cas, il ne sera pas possible de reporter le paiement partiel réclamé ; les sanctions prévues continueront du reste à s'appliquer.

Il convient de noter, à toutes fins utiles, que le paiement des tranches réclamées n'entraîne pas automatiquement l'approbation par l'acquéreur des travaux effectués jusqu'à cette date.

Seules les procédures relatives à la réception, exposées ci-après, sont valables à cet égard.

L'acquéreur peut, s'il le juge nécessaire, à tout moment et exclusivement à ses frais, se faire assister par un expert de son choix.

Arbitrage concernant les plaintes sur les travaux en cours portant sur les parties privatives.

L'architecte du projet, chargé de la supervision des travaux, est désigné comme l'unique arbitre appelé à se prononcer en première instance sur tout litige relatif aux travaux en cours sur les parties privatives réalisés par le promoteur.

À la demande de la partie la plus diligente, envoyée par lettre recommandée, l'architecte examine le bien-fondé des

plaintes formulées par l'acquéreur et peut ordonner :

- soit de remédier sur-le-champ aux défauts de construction dénoncés et de déterminer le montant correspondant, son paiement pouvant être différé temporairement, mais ce montant ne pouvant pas dépasser le paiement demandé.

Il fixe le délai dans lequel la réparation doit être effectuée ainsi que la date à laquelle le montant retenu devient exigible.

- soit de rendre immédiatement exigible la totalité du paiement demandé par le promoteur en partant du principe que les défauts constatés, s'il y en a, doivent être considérés comme insignifiants et/ou que le non-paiement par l'acquéreur doit être considéré comme illégal. Dans ce cas, les sanctions prévues aux présentes continuent de s'appliquer, y compris la majoration forfaitaire de 15 %, à la simple initiative du promoteur.

Si l'une des parties n'est pas d'accord avec la décision de l'architecte, ou en l'absence d'une décision de l'architecte dans les quinze jours ouvrables à compter de la date d'envoi, par lettre recommandée, de la demande d'arbitrage, et sous réserve d'une prolongation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige peut, à la demande de la partie la plus diligente, être porté devant un collège de trois experts indépendants dont le mandat est identique à celui décrit ci-dessus et dont la décision, prise à la majorité simple, est définitive et sans appel.

Ce collège se compose comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le promoteur et le troisième par les deux experts précités. Le collège prend connaissance de l'avis circonstancié de l'architecte. Les frais d'arbitrage ainsi que les honoraires des experts et de l'architecte sont à la charge de la partie perdante. Les éventuelles provisions sont avancées par l'acquéreur et par le promoteur à égalité de parts.

Obligations pendant la durée de la garantie.

Durant la période de garantie qui s'écoule entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, sous réserve des observations faites lors de la réception provisoire, sans préjudice des dispositions des articles 1792

et 2270 du Code civil, à ses risques (et malgré son éventuel recours contre ses sous-traitants ou d'autres cocontractants inconnus de l'acquéreur), de prendre les mesures nécessaires pour remédier aux désagréments qui pourraient survenir ou être constatés lors de l'usage pour autant qu'il en ait été informé par écrit avant la date de fin de la période de garantie. Toutefois, cette obligation de garantie n'inclut pas les travaux d'entretien normal ou ceux résultant d'un mauvais usage, d'une maladresse, d'un événement fortuit, d'un vol ou d'une tentative de vol, d'une utilisation anormale ou d'un manque d'entretien, d'un hasard ou d'un cas de force majeure.

Prix.

Le prix de la construction est fixé dans le contrat de vente et, sauf clause contraire, est susceptible d'être révisé.

Tous les frais liés au prix de la construction font partie intégrante du prix.

Les coûts des travaux supplémentaires demandés par l'acquéreur et pour lesquels un accord écrit complémentaire est conclu entre l'acquéreur et le vendeur font également partie intégrante du prix d'achat.

Paielement du prix.

Lors de la conclusion du contrat de vente, l'acquéreur verse au vendeur ou à son délégué un acompte de cinq pour cent du prix d'achat total selon les modalités indiquées dans le contrat de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique devant notaire, l'acquéreur s'acquitte du prix total des quotes-parts de terrain et des frais de notaire (frais d'enregistrement sur la valeur du terrain, frais d'acte, quote-part dans l'acte de base) ainsi que des parties de l'immeuble déjà construites à cette date, sur la base des tranches de paiement mentionnées ci-après, et de la taxe sur la valeur ajoutée sur les immeubles déjà érigés.

Une copie de l'approbation de l'architecte est jointe à l'acte notarié.

L'acompte déjà versé est déduit.

Le solde de la partie des immeubles qui n'a pas encore été construite à ce moment, taxe sur la valeur ajoutée comprise, sera payé à mesure de l'avancement des travaux, mais, en tout état de cause, avant l'occupation du bien vendu. L'exigibilité

des tranches de paiement des travaux est uniquement déterminée par le fait que les travaux ont déjà été réalisés, de sorte que l'ordre des tranches de paiement peut être modifié.

Tous les paiements se font entre les mains, du vendeur, au siège et moyennant acquit, ou entre les mains du mandataire désigné dans l'acte de base. Tout dépôt, virement ainsi que toute assignation ou autre opération financière ou bancaire effectuée par l'acquéreur en faveur du vendeur se fait sous l'entière responsabilité de l'acquéreur, à ses risques et périls, sans recours possible contre le vendeur ni intervention de celui-ci.

L'acquéreur s'engage à s'acquitter de tous les paiements réclamés par le vendeur conformément aux conditions, modalités et à l'échéance convenues, même s'il a des remarques concernant l'exigibilité, le motif ou l'objet du paiement, la méthode ou la durée des travaux effectués ; l'acquéreur ne peut faire valoir ses remarques sur les travaux au moment de la réception que s'il peut prouver que le paiement réclamé est supérieur à ce qui a été convenu.

Si les paiements réclamés régulièrement ou les tranches de paiement ne sont pas acquittés dans les délais, le montant dû donne lieu à des intérêts, de plein droit et sans mise en demeure, de la date d'échéance à la date de paiement effectif, au taux légal majoré de trois pour cent par an, payables et exigibles sans préjudice de l'exigibilité de la somme principale et des accessoires.

En outre, en cas de non-paiement suite à une sommation par exploit d'huissier de justice restée sans effet pendant quatorze jours après sa signification, le vendeur peut, sans préjudice de l'action en dissolution ou de l'action personnelle, réclamer une indemnité égale à vingt pour cent du prix de vente convenu ou vendre les biens achetés conformément aux dispositions des articles 1560 et suivants du Code judiciaire.

Toutefois, les parties peuvent convenir d'une vente volontaire et à l'amiable - publique ou privative -, auquel cas l'acquéreur donne irrévocablement instruction au vendeur de procéder à la vente des biens achetés, de recevoir et d'acquitter le prix et d'effectuer la compensation.

En cas d'exécution, à l'amiable ou judiciaire, l'acquéreur

reste redevable de la différence défavorable, augmentée de l'indemnité contractuelle prévue à cet effet, ainsi que des intérêts de retard et autres indemnités, qui seront également recouvrés par toutes voies de droit.

Tous les frais, droits et honoraires ayant trait au suivi et à l'exécution du paiement susmentionné restent à la charge de l'acquéreur.

Si le vendeur, lors de la réception provisoire des parties privatives, accorde à l'acquéreur des facilités de paiement, pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur est tenu de signer, pour acceptation, une lettre de change ou un chèque à vue à concurrence du montant pour lequel le paiement différé est accordé.

La remise de cette lettre de change signée ne constitue qu'un instrument de crédit temporaire qui ne donne lieu à aucune novation ; l'acquéreur ne sera crédité du montant de cette lettre de change que lorsqu'il procédera au paiement intégral effectif.

Tant que le prix d'achat et tous les accessoires n'ont pas été payés en intégralité, l'acquéreur ne sera pas invité et n'aura pas accès à l'assemblée générale des copropriétaires et le vendeur conservera le droit de vote sur ces quotes-parts.

L'acquéreur n'a pas le droit de retenir le paiement.

En outre, si les conditions de paiement ne sont pas remplies, le vendeur se réserve le droit d'arrêter les travaux par simple lettre recommandée adressée à l'acquéreur, et peut prendre, aux frais de l'acquéreur, toutes les mesures conservatoires nécessaires, sans préjudice de tous ses autres droits et prétentions.

Il a toutefois le droit de payer « sous réserve » et donc de formuler des réserves en attendant une éventuelle décision de justice.

Privilège.

Durant la transcription de l'acte authentique de vente, le vendeur peut obtenir une inscription d'office au bureau des hypothèques compétent à titre de garantie de son privilège et du paiement du prix de vente ou de son solde avec accessoires. Si, lors ou après la passation de l'acte authentique de vente et avant le paiement de l'intégralité du prix d'achat avec

accessoires, l'acquéreur souhaite grever le bien qu'il a acquis d'une hypothèque en garantie d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, le vendeur est disposé à accorder la cession de rang de l'inscription d'office avec renonciation à l'action en dissolution, mais aux conditions expresses suivantes :

Les sommes empruntées ne sont affectées qu'au paiement du prix d'achat en question, accessoires compris et, à cette fin, une délégation sur les sommes empruntées est accordée en faveur du vendeur avec l'accord de la personne ou de la société prêteuse.

En cas de dispense d'inscription d'office lors de la passation de l'acte authentique de vente, le vendeur se réserve le droit, conformément à l'article 36 de la loi hypothécaire, de prendre à tout moment une inscription conventionnelle aux frais de l'acquéreur afin de garantir le paiement du prix de vente total ou du solde du prix de vente avec accessoires.

Par le simple fait de signer le contrat de vente, l'acquéreur s'engage, dans l'acte authentique de vente, à donner mandat irrévocable, en cas de non-paiement à l'échéance de tout ou partie du prix avec accessoires, pour grever le bien immobilier étant l'objet du contrat d'une hypothèque en faveur du vendeur en vue de garantir :

a) en principal, le prix total ou le solde du prix restant dû à l'acte de vente authentique, le cas échéant majoré du prix des travaux supplémentaires ;

b) trois ans d'intérêts, qui garantissent légalement l'inscription au même rang, au taux de douze pour cent l'an ;

c) un montant de dix pour cent du prix de vente total, avec un minimum de cinq mille cinq cents euros, en garantie du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée, de tous les accessoires ainsi que des éventuels frais de poursuite.

Ce mandat signifie également que le mandataire peut négocier la solidarité et l'indivision lors de l'acte d'affectation hypothécaire et renoncer à l'avantage de l'article 1563 du Code judiciaire ; en outre, il peut signer tous les actes et documents nécessaires à la réalisation de l'inscription hypothécaire, élire domicile, posséder la faculté de substitution et, d'une manière générale, faire tout ce qui est ou sera nécessaire ou utile pour exécuter cette

affectation hypothécaire.

En cas de simple défaut de paiement, le vendeur a, de plein droit et sans avertissement, le droit d'utiliser le mandat accordé pour ce faire afin de procéder à la prise d'une inscription conventionnelle en vue de garantir les montants pour lesquels un mandat a été accordé dans l'acte authentique de vente.

Les inscriptions hypothécaires seront radiées aux frais de l'acquéreur après paiement intégral du prix de vente total avec tous les intérêts, indemnités et accessoires.

Il est interdit à l'acquéreur, sauf accord écrit préalable du vendeur, d'aliéner le bien qu'il a acheté par acte entre vifs avant le paiement intégral du prix d'achat avec accessoires. Cet accord est également nécessaire, sous peine de ne pas pouvoir être opposé au vendeur, pour tous les contrats de location, les promesses de location et tous autres droits d'utilisation.

Tout acte contraire accompli par l'acquéreur équivaut à l'acceptation du bien acheté et oblige l'acquéreur à s'acquitter auprès du vendeur du solde du prix total avec accessoires dans un délai de huit jours.

Si le vendeur, lors de la réception provisoire des parties privatives, accorde à l'acquéreur des facilités de paiement, pour quelque raison que ce soit, l'acquéreur est tenu de signer, pour acceptation, une lettre de change à concurrence du montant pour lequel le paiement différé est accordé.

La remise de cette lettre de change signée ne constitue qu'un instrument de crédit temporaire qui ne donne lieu à aucune novation ; l'acquéreur ne sera crédité du montant de cette lettre de change que lorsqu'il procédera au paiement intégral effectif.

Responsabilité du promoteur.

Après la réception, le promoteur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des défauts dont ils sont responsables en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie payable par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent est versée aux propriétaires successifs du bien vendu.

Toutefois, la réclamation ne peut être faite qu'à l'encontre

du promoteur initial.

Cette garantie ne couvre cependant pas les travaux normaux d'entretien ni les dommages résultant d'un abus, d'un manque d'utilisation, d'une utilisation anormale ou d'un manque d'entretien.

Après la réception définitive, le vendeur n'accordera plus aucune garantie pour les défauts ne relevant pas des articles 1792 et 2270 précités.

Sous peine d'irrecevabilité, les demandes concernant des défauts doivent être formées par l'acquéreur dans les délais prévus par la loi.

Exécution et modification des travaux privatifs.

Lorsque l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, d'une origine et d'un type particuliers malgré les réserves motivées et écrites du promoteur, ce dernier est dégagé de toute responsabilité pour les défauts causés par le choix de ce procédé à condition qu'aucune erreur d'exécution ne puisse lui être imputée.

Pour être valables, toutes les communications entre l'acquéreur et le promoteur concernant l'exécution des travaux et la présente convention doivent être faites par écrit.

Toutefois, le promoteur peut, par tout moyen de droit, apporter la preuve des modifications qui ont pu être ordonnées par l'acquéreur.

Les travaux supplémentaires commandés par l'acquéreur sont réalisés pour le compte du promoteur et sous sa responsabilité. Si des travaux sont supprimés, moyennant l'accord préalable et écrit du promoteur, septante-cinq pour cent de leur valeur sont portés au compte de l'acquéreur.

Nonobstant ce qui précède, des modifications mineures du calendrier initial des travaux peuvent être convenues entre les parties au moyen d'un accord préalable et écrit précisant, entre autres, l'incidence sur le prix et le délai d'exécution. Si le promoteur considère les modifications proposées par l'acquéreur comme :

- soit trop importantes,
- soit trop tardives par rapport à l'état d'avancement des travaux,
- soit trop perturbantes pour le bon déroulement des travaux,

il a la possibilité de refuser lesdites modifications moyennant, si nécessaire, une notification écrite motivée. L'acquéreur ne peut exiger la dissolution de la vente ni prétendre avoir subi un préjudice du fait de ce refus. Sauf dérogation explicite et préalable, le prix des travaux supplémentaires et/ou le surcoût lié aux modifications doivent être payés intégralement en sus des paiements partiels habituels en cours.

Modifications des livraisons et des finitions.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter aux plans toute modification nécessaire ou utile, que ce soit pour des raisons esthétiques, techniques, juridiques ou réglementaires, ou pour assurer la conformité des plans de construction avec l'utilisation de nouveaux matériaux.

La présentation de gammes d'échantillons, d'un appartement-témoin complet ou d'un appartement de référence déjà aménagé est purement informative. Entre les parties, seuls les accords, plans et documents écrits relatifs à la construction et à la finition de l'appartement restent en vigueur.

Le promoteur a par ailleurs le droit d'apporter des modifications au présent document ainsi qu'à la description des travaux et des matériaux pour des raisons esthétiques, techniques ou autres ; ces modifications, qui doivent être de même qualité, peuvent résulter de besoins économiques, de l'indisponibilité des matériaux ou équipements prévus sur le marché, de variations de qualité des livraisons, de délais de livraison incompatibles avec le bon avancement des travaux, etc., ainsi que de l'absence, de la faute ou de la faillite de l'entrepreneur, du sous-traitant, du fabricant ou du fournisseur, etc. désigné.

Seul le promoteur peut décider, éventuellement assisté par l'architecte, de la faisabilité des modifications demandées par l'acquéreur. Toute modification que l'acquéreur souhaite voir apporter aux plans ou à la description des travaux et des matériaux doit être demandée au vendeur par écrit dans les quatre semaines suivant la signature de l'acte authentique de vente. Par ailleurs, outre les coûts des travaux supplémentaires, une indemnité forfaitaire de cinq pour cent du prix d'achat est due au vendeur pour les travaux de coordination supplémentaires. Les honoraires de l'architecte

pour les modifications à apporter sont également à la charge de l'acquéreur.

Passé ce délai, aucune demande de modification ne sera prise en considération.

Le promoteur bénéficie, pour la réception, d'une prolongation de délai supplémentaire correspondant, d'une part, au nombre de jours ouvrables nécessaires à l'exécution et à la coordination des modifications demandées par l'acquéreur et acceptées par écrit par le vendeur - aussi bien annoncées conventionnellement que réellement, le promoteur ayant constaté leur exécution dans la pratique - et, d'autre part, au nombre de jours nécessaires à la préparation des travaux, en particulier si les modifications sont demandées tardivement ou si l'acquéreur a négligé de répondre à temps aux offres de prix et aux discussions à ce sujet.

Si l'acquéreur exécute ces travaux lui-même, s'il charge un tiers d'en exécuter tout ou partie sans l'intervention du promoteur, ou s'il renonce, à l'égard du vendeur, à l'exécution de tout ou partie des travaux, ceux-ci sont exécutés sous la responsabilité expresse de l'acquéreur et à ses frais.

Ce seul fait libère le promoteur de toute obligation ou garantie concernant les délais d'exécution ou de livraison des autres travaux à exécuter par celui-ci.

En outre, l'acquéreur s'engage à rembourser au promoteur l'ensemble de ses dépenses, frais généraux et manque à gagner, fixé forfaitairement à vingt pour cent du montant total de la valeur des travaux que le vendeur n'a pas eu à réaliser.

L'acquéreur a le droit de faire contrôler l'exécution des travaux de construction par un expert de son choix à ses frais et à ses risques. Ce dernier peut contacter l'architecte responsable des travaux, auprès duquel il peut obtenir tous renseignements dont il a besoin. Son intervention ne doit pas empêcher ou retarder les travaux, sous peine d'exclusion.

Visites du chantier.

L'acquéreur ou son délégué n'est autorisé à accéder au chantier que s'il est accompagné d'un représentant du promoteur et sur rendez-vous.

L'acquéreur a évidemment le droit de visiter le chantier régulièrement, mais sous sa responsabilité, sans pouvoir se

retourner contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, pour quelque raison que ce soit, en cas d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur doit en tout état de cause être accordé pour toute demande de paiement partiel afin de lui permettre de vérifier, dans la mesure où il l'exige, l'état des travaux allégué.

Cette mesure est motivée uniquement par des considérations liées à la sécurité, les assurances et le maintien de bonnes relations.

Par ailleurs, l'acquéreur n'est pas autorisé à donner des instructions directement aux différents intervenants du chantier et s'abstient donc de le faire. Toutes les remarques éventuelles doivent être adressées exclusivement aux promoteurs et à l'architecte.

Troubles du voisinage.

Le promoteur s'engage, pour lui-même et pour les propriétaires des immeubles, à souscrire une assurance responsabilité « sans faute » (article 544 du Code civil) pendant toute la durée de la construction, jusqu'à ce que, par l'intermédiaire du premier syndic, une assurance similaire soit souscrite par les copropriétaires en leur nom.

Acte authentique.

La passation de l'acte authentique de vente doit avoir lieu dans le délai prévu par le contrat de vente et, si ce dernier a été conclu sous condition suspensive, dans les quatre mois suivant la réalisation de cette condition.

L'acquéreur a le droit, sans frais supplémentaires, de désigner son notaire dans le contrat de vente.

Si la passation de l'acte authentique n'a pas lieu dans le délai convenu, pour quelque raison que ce soit imputable à l'acquéreur, le vendeur est tenu, de plein droit et sans mise en demeure, de s'acquitter d'intérêts de retard calculés à partir de l'échéance prévue pour la passation de l'acte jusqu'à la date du paiement effectif, sur la base d'un taux de douze pour cent l'an, sans préjudice de l'exigibilité du principal et des accessoires.

Après un dernier report accordé par le vendeur au moyen d'une lettre recommandée adressée à l'acquéreur, jusqu'à l'exécution de l'acte authentique dans les quatorze jours, il

sera présumé, de plein droit et sans qu'aucune formalité soit nécessaire, que l'acquéreur renonce au contrat de vente. Dans ce cas, le contrat de vente est réputé nul et non avenu, et une indemnité correspondant à vingt pour cent du prix de vente, diminuée du montant versé à titre d'acompte, est due au promoteur au titre de clause pénale, de même que les indemnités de retard susvisées qui auraient été dues si le contrat de vente avait été authentifié par acte.

L'attention de l'acquéreur est tout spécialement attirée sur le fait qu'à moins qu'une condition suspensive à cet effet n'ait été expressément prévue dans le contrat de vente, il ne peut invoquer, comme motif de retard :

- 1) un retard dans l'obtention du financement ou du prêt nécessaire ;
- 2) un retard dans la réalisation de ses biens personnels ;
- 3) un retard dans la passation de l'acte authentique en lien avec les deux points précédents.

Néanmoins, le vendeur est toujours en droit d'exiger l'exécution du contrat de vente et d'engager des poursuites en justice par tous les moyens de droit, l'ensemble des droits, honoraires et pénalités étant supportés par l'acquéreur.

XIV. CAHIER DES CHARGES - ENTREPRENEURS AGRÉÉS.

Les travaux de construction seront réalisés, selon les règles de l'art, sous la supervision de l'architecte, conformément aux plans et au cahier des charges joints au présent acte et/ou à l'acte de base confirmatif.

Celui-ci comprend la description des travaux, des matériaux et des livraisons à utiliser pour la construction de l'immeuble ainsi que des informations sur la méthode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros œuvre et la finition des parties tant communes que privatives.

Il complète les conditions générales des biens et s'applique à toutes les ventes, sauf s'il y est dérogé en vertu de conditions particulières figurant dans le contrat de vente et la correspondance entre le vendeur et l'acquéreur ou toute personne agissant en leur nom et pour leur compte, par exemple un architecte.

Bien que l'acquéreur n'ait pas besoin de connaître le sous-

traitant ni les autres contractants du promoteur, il convient de noter que ces documents joints constituent un résumé de ceux qui ont été convenus contractuellement entre le promoteur et la ou les entreprises générales que ce dernier a chargées d'effectuer les principaux travaux de construction (c'est-à-dire à l'exclusion de certains travaux de finition et des équipements de cuisine) sur la base d'un cahier des charges complet établi par l'architecte susmentionné.

Les plans et les descriptions des travaux et des matériaux se complètent. En cas de divergences entre ces documents, les plans priment. Si des dérogations et/ou ajouts spécifiques figurent dans le cahier des charges succinct annexé au présent acte de base, ceux-ci priment également dès lors qu'ils ont trait aux parties privatives vendues.

En cas de litige entre les parties soussignées concernant les spécifications des travaux compris dans le prix convenu du présent contrat, celles-ci renvoient à l'ensemble des documents susmentionnés, y compris, le cas échéant, les procès-verbaux des réunions de chantier.

Le promoteur s'engage, pour l'exécution des travaux qui font l'objet des présentes, à ne faire appel qu'à des entrepreneurs agréés.

XV. RÈGLES D'URBANISME.

Les comparants déclarent avoir été informés, par le notaire soussigné, Maître Jean-Philippe LAGAE, du champ d'application des dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mille quatre adoptant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, et savoir qu'aucun des travaux et actes visés à l'article 98, paragraphe 1, ne peut être effectué sur le bien vendu objet de l'acte avant l'obtention du permis d'urbanisme.

Par ailleurs, le notaire soussigné déclare que le Code bruxellois du logement est en vigueur depuis le premier juillet deux mille quatre.

Celui-ci prévoit que tout logement mis en location doit être adapté aux exigences de sécurité, de salubrité et de qualité telles que publiées aux Annexes du Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mille trois, sous la référence 2003031-454.

Du reste, la mise en location de logements meublés ou d'une superficie égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés doit

faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, rue du Progrès, 80, 1030 Bruxelles.

XVI. RÉGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

Le comparant sous 2) a fait établir un règlement général de copropriété aux fins de la gestion du complexe immobilier. Ce règlement général de copropriété fait nécessairement partie du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Il se compose de deux parties : le statut réel et le règlement d'ordre intérieur

Le statut réel ne peut être modifié que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, sans distinction, qui se prononce à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives auxquelles elles se rapportent.

Les modifications du statut réel doivent être établies par acte notarié soumis à transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié selon les formalités et à la majorité qu'il prévoit.

Ces modifications ne doivent pas être établies par acte notarié.

Elles résultent des délibérations ordinaires des assemblées générales et sont consignées dans leurs livres et procès-verbaux.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les contrats de bail et autres attributions de jouissance, doivent expressément faire mention du fait que les nouveaux intéressés ont pris connaissance de l'acte de base ainsi que du règlement de copropriété, et qu'ils assument tous les droits et obligations qui en découlent.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé *ne varietur* par les représentants du comparant et par Nous, notaire, et reste joint aux présentes.

XVII. INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER.

L'acquéreur renonce du droit d'aliéner les biens qu'il a achetés tant que le prix de vente et les intérêts n'ont pas été payés intégralement. Il ne peut hypothéquer le bien qu'avec l'accord écrit du vendeur et à la condition expresse

que les sommes empruntées soient uniquement affectées au paiement du prix d'achat en question, accessoires compris et, à cette fin, une délégation sur les sommes empruntées est accordée en faveur du vendeur avec l'accord de la personne ou de la société prêteuse.

XVIII. FRAIS.

Conformément à la formule « construction de logement clé sur porte », l'acquéreur paie et supporte les frais supplémentaires suivants, sauf mention et accord contraires dans le contrat de vente :

a) les frais, droits, honoraires et éventuelles pénalités afférents au compromis de vente et à l'acte authentique de vente ;

b) la taxe sur la valeur ajoutée due sur les factures ;

c) sa quote-part dans les frais de l'acte de base notarié ;

d) les honoraires de l'architecte, auteur des plans de l'appartement vendu, aux barèmes habituels ;

e) les frais mentionnés ci-après, également à la charge de l'acquéreur, comme indiqué ci-dessus, ne doivent pas dépasser huit pour cent (8,00 %) du prix de vente convenu. Ces frais sont calculés proportionnellement à la quote-part dans les parties communes. Ils seront réglés comme suit :

- la provision est payée lors de la passation de l'acte notarié ;

- le décompte final sera présenté dans les six mois suivant la réception et l'acceptation définitives ainsi que le paiement intégral du prix d'achat.

a) la taxe communale sur la construction ; si l'acquéreur prouve qu'il est exonéré de cette taxe, il se voit accorder une réduction de prix égale à la taxe sur la construction réelle pour autant que le vendeur obtienne cette exonération au nom de l'acquéreur ;

b) les impôts et taxes imposés ou à imposer par la commune, la province, la région ou l'État auxquels le terrain et les immeubles vendus donnent ou peuvent donner lieu, y compris la taxe sur les emplacements de parking pour soulager le vendeur et les frais bancaires pour la garantie d'achèvement ;

c) les honoraires des bureaux techniques et d'études consultés par le vendeur pour les analyses du sol et de

stabilité, la détermination des fondations, la capacité portante et les réglementations techniques ainsi que les expertises internes, externes et juridiques ;

d) les frais et honoraires du coordinateur de la sécurité (arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un) ;

e) les frais liés aux équipements d'utilité publique tels que la mise en place, le raccordement et l'installation, la location ou l'achat des compteurs provisoires et définitifs d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, la construction et l'équipement d'une cabine à haute tension, le téléphone, la radio et la télédistribution, les frais de raccordement provisoire et définitif à l'eau, aux égouts, à l'électricité ;

f) tous les travaux à effectuer sur l'immeuble en vertu d'obligations des autorités, tels que citernes, groupe hydrophore, réservoirs d'adoucisseur d'eau, groupes de secours, extincteurs, coupoles d'évacuation de fumée, dévidoirs, colonnes montantes, voies d'évacuation, escaliers de secours, supplément pour portes coupe-feu ainsi que toute autre mesure de prévention des incendies et autres. Les accords nécessaires à cet égard doivent être conclus par l'intermédiaire du syndic afin que ces obligations soient remplies ;

g) le coût de tous les éléments non compris dans le prix d'un logement « clé sur porte », notamment l'aménagement, la décoration ou l'agencement des parties communes, les voies d'évacuation, les cages d'escaliers, les routes, les trottoirs, le jardin, les allées provisoires ou permanentes, les clôtures, les murs de jardin, le petit bois, les volets, les terrasses au rez-de-chaussée, les frais de reprise des murs, de peinture, d'isolation et de protection des façades et des façades en attente (par étapes), le supplément pour les portes de garage électriques et les télécommandes, les boîtes aux lettres, le nettoyage, la location de conteneurs, le transport vertical et tous les autres éléments non inclus dans le prix de la construction d'un logement « clé sur porte » ;

h) la consommation d'eau, de gaz, d'électricité et d'ascenseur nécessaire pour assurer les finitions de l'appartement et le protéger contre l'humidité et le gel

i) toutes les taxes communales ou fédérales, prélevées

ou à prélever, pour l'installation d'une grue de chantier et l'occupation de la voie publique ;

XIX. GARANTIE D'ACHÈVEMENT - LOI BREYNE.

Est réputée non écrite toute clause figurant dans tout document complétant le contrat de vente qui soit contraire aux articles 3 à 6 et 8 à 11 de la loi du neuf juillet mille neuf cent septante et un, modifiée par la loi du trois mai mille neuf cent nonante-trois réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi que les arrêtés royaux portant exécution de l'article 8, paragraphe 2, de cette même loi.

Le vendeur déclare, en ce qui concerne la nature et l'importance des travaux dont il est chargé, ne pas remplir les conditions de la loi du vingt mars mille neuf cent nonante et un organisant l'agrégation d'entrepreneurs de travaux. Le cas échéant, il remettra donc à l'acquéreur, lors de la signature de l'acte authentique de vente, un certificat prouvant qu'une banque établie en Belgique, en tant que caution solidaire du vendeur, s'engage à verser à l'acquéreur les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

La garantie d'achèvement prend fin à la réception provisoire des parties privatives et communes.

XX PROCURATION.

Les comparants déclarent donner procuration à :

- M. VAN CANNEYT Bernard, précité ;
- M. VOS Guy, domicilié à Grimbergen, Kruisstraat, 5/10 ;
- M. DEWAGTERE Filip, domicilié à Jabbeke, Caverstraat 43 ;
- Mlle VAN NEWENHOVE Kathelijjn, domiciliée à Affligem, Groenstraat, 4 ;
- Mme CAUWENBERGH Sandra, domiciliée à Londerzeel, Boskantstraat 37 ;
- Mlle SOUGNE Cathérine, domiciliée à Woluwe-Saint-Pierre, Rue au Bois 372/25 ;
- Mlle DEBRABANDERE Nathalie, domiciliée à Kessel-Lo, Eén Meilaan 229/203 ;
- Mlle GALOPPO-VON BORRIES Erika, domiciliée à Tremelo, Baalsebaan 163.

avec le droit d'agir individuellement.

Auxquels ils donnent le pouvoir, pour eux et en leur nom,

de :

- vendre et céder, tous les immeubles à construire et les travaux à effectuer sur les terrains décrits ci-dessus, ainsi que les quotes-parts indivises dans le terrain qui seront attachées aux parties privatives, selon la vente avec paiement du prix, au prix, aux charges, aux clauses et aux conditions que les mandataires jugeront nécessaires
- déterminer toutes les conditions et servitudes, faire toutes les déclarations, notamment en ce qui concerne les baux et l'occupation ;
- déterminer les délais d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, et l'acquitter avec ou sans substitution ;
- transférer tout ou partie du prix d'achat aux créanciers inscrits, conclure tous contrats avec ces derniers ;
- accepter toutes les garanties des acquéreurs, tant mobilières qu'immobilières ;
- dispenser le conservateur des hypothèques de l'inscription d'office à prendre pour quelque raison que ce soit, accorder une dispense avec renonciation à tous les droits et privilèges, hypothèque et action en dissolution, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ;
- consentir à toutes les priorités, parités, réserves et limitations de privilèges et/ou d'hypothèques ;
- en cas de défaut de paiement, de contestation ou de difficultés, comparaître en tant que requérant ou que défendeur devant tous tribunaux, exercer toutes poursuites visant l'exécution de tous jugements ou ordonnances et, le cas échéant, la revente en cas de dédit, la vente en cas de saisie immobilière ou d'exécution forcée, procéder à toutes collocations, tant amiables que judiciaires, percevoir, encaisser et recevoir toutes sommes et dépôts, et les acquitter ;
- conclure tous accords, parvenir à des compromis et conclure toutes transactions ;
- si un ou plusieurs des actes mentionnés ont été effectués par stipulation pour autrui, les sanctionner ;
- si nécessaire, apporter toutes modifications et/ou améliorations à l'acte de base de la résidence ;

- négocier tous les contrats d'échange et de location. Pour ce faire, établir et signer tous actes, documents, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, se substituer et, de manière générale, faire tout ce qui est nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans les présentes.

TITRE II RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Chapitre I – Présentation générale

Article 1. Détermination et champ d'application.

En utilisant la possibilité prévue par l'article 577-2 du Code civil, sont fixées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble qui définissent les droits et obligations de chaque copropriétaire à l'égard des parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de désignation du syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que, d'une manière générale, tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble.

Ces dispositions et les obligations qui peuvent en découler s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, présents ou futurs ; elles sont donc inaltérables et ne peuvent être modifiées que moyennant le respect des majorités prévues à l'article 19, paragraphe 8 des statuts ; elles sont opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice des dispositions de l'article 577-10, paragraphe 1, du Code civil.

Toute modification du statut réel doit faire l'objet d'un acte notarié et être transcrite.

Ces dispositions peuvent également être opposées par les personnes auxquelles elles sont opposables et qui détiennent un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Article 2. Détermination du règlement d'ordre intérieur

Il est par ailleurs établi un règlement d'ordre intérieur, applicable aux parties et à leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, qui régit la jouissance de l'immeuble et les détails de la cohabitation dans celui-ci, et peut être modifié aux conditions qu'il prévoit.

Ces modifications doivent être imposées par les cédants d'un

droit de propriété ou de jouissance à leurs cocontractants ou bénéficiaires, sous réserve de l'article 577-10, paragraphe 4, du Code civil.

Article 3. Statuts de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble ; ils engagent tous les titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit, sans préjudice des actions en justice prévues à l'article 577-9 du Code civil.

Chapitre II Statut de l'immeuble

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

L'immeuble comprend, d'une part, des parties communes dont la propriété est indivisible en vertu de la loi, de l'usage, des dispositions des statuts et des contrats d'entreprise ou de vente, ou par décision de l'assemblée générale stipulant qu'elles appartiennent, pour partie, à tous les copropriétaires, et, d'autre part, des parties privatives dont chacun des copropriétaires a le droit de propriété privative et le droit de jouissance exclusive.

Les parties privatives sont appelées « studio », « appartement », « cave » ou « parking » ou, en général, « lot privatif ».

Article 5. Calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont déterminées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix-millièmes répartis entre différents lots privatifs au prorata de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, il n'a pas été tenu compte des matériaux utilisés pour les finitions ou l'embellissement de l'immeuble ou pour les modifications à son environnement, mais il a été pris, comme référence, ceux d'un immeuble bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque dépend du prix de vente des lots.

Il est expressément stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures de la valeur respective des lots, notamment par suite de changements ou de modifications apportés à une partie quelconque d'un immeuble, ou par suite

de toutes autres circonstances, la répartition indicative des dix-millièmes établie dans l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité, sans préjudice du droit temporaire, réservé au comparant, de modifier l'acte de base. Toute nouvelle répartition des dix-millièmes entre les parties doit être établie par un acte authentique passé devant un notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée générale peut consulter un architecte désigné à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire a le droit de demander au juge de paix de :

- modifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes si celle-ci a été mal calculée ou si elle est devenue incorrecte à la suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- d'annuler ou de modifier une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Sous réserve de ce qui est précisé ci-dessous pour les charges, aucune indemnité n'est due ou ne doit être versée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Le promoteur se réserve le droit d'aménager des biens privatifs sans quotes-parts dans les parties communes, par exemple des caves de provisions, des salles de réserve, etc. Ces biens doivent obligatoirement être rattachés à un ou plusieurs biens privatifs auxquels ont été attribuées des quotes-parts dans les parties communes.

Le promoteur peut vendre ou céder les biens de ce type uniquement à l'acquéreur d'un autre bien privatif de l'immeuble.

Ce dernier ne peut aliéner ou échanger ledit bien ni le grever d'un quelconque droit réel, quel que soit le bien privatif auquel il est rattaché. Il peut toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location des biens de ce type ne peut être accordée qu'à un usager de l'immeuble.

En cas de doute sur la nature d'un espace ou d'un élément, cet espace ou élément doit être considéré comme commun s'il n'est pas au service exclusif d'un seul bien privatif ou d'un

seul copropriétaire ; cependant, tant que le promoteur ne possède qu'une seule quote-part dans les parties communes de l'immeuble, ces espaces ou éléments sont considérés comme sa propriété.

Toutefois, à partir du moment où le promoteur cesse de posséder des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, et au plus tard quinze ans après la passation du présent acte de base, les biens non vendus auxquels aucune quote-part dans les parties communes n'a été attribuée sont cédés à la communauté des propriétaires sans compensation. Cette dernière se prononce sur leur destination à la majorité simple. À compter de la cession, les copropriétaires assument tous les frais, droits, charges et taxes, de toute nature, sans recours possible contre le promoteur.

Article 6. Parties communes.

Les parties communes sont réparties en parties attribuées à des lots privatifs selon une clé de répartition définie aux articles 4 et 5.

Chacun accepte irrévocablement cette répartition comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives - améliorations, embellissements ou autres -, sous réserve des stipulations ci-dessus, de l'unanimité des voix des copropriétaires et de leur droit d'ester en justice.

Compte tenu de leur indivisibilité et de leur destination, les parties communes ne peuvent jamais faire l'objet d'une division ou d'une vente publique, sous réserve toutefois de la destruction totale de l'immeuble, comme indiqué dans le chapitre « Assurances ».

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après. L'objectif de cet article est de décrire les parties du bien divisé qui doivent être considérées comme communes.

Sont considérées comme communes les parties de l'immeuble ou du terrain destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Le terrain

On distingue le terrain bâti, portant l'immeuble, la partie du terrain restée non bâtie et le sous-sol.

Le terrain bâti comprend la surface sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'immeuble divisé ; le sous-sol comprend

l'espace dans les profondeurs, sous la surface susmentionnée. Sauf accord contraire, la parcelle dans son ensemble, bâtie ou non, est considérée comme commune.

2. Le sous-sol non bâti.

Le terrain du sous-sol est commun. Le sous-sol situé sous le rez-de-chaussée privatif de l'immeuble divisé en lots ainsi que le terrain situé sous l'éventuel jardin sont donc communs.

3. Murs porteurs.

On appelle « murs porteurs » les murs qui reposent dans le sol et dont la démolition empêcherait l'immeuble de tenir. Il s'ensuit que les murs qui entourent les cours et les jardins sont des murs lourds. En effet, s'ils étaient démolis, les cours et les jardins cesseraient d'être fermés, de sorte que le rez-de-chaussée et les étages ne seraient plus sécurisés.

4. Murs intérieurs séparant des parties privatives.

Un mur qui sépare deux lots, mais n'est pas un mur lourd, est purement commun puisqu'il n'est utile qu'aux deux lots privatifs qu'il sépare.

Il en va de même pour les cloisons séparant deux terrasses privatives, qui doivent donc être considérées comme communes.

5. Murs extérieurs séparant des locaux privatifs de locaux communs.

Les murs qui séparent un appartement des locaux communs de l'immeuble doivent être considérés comme communs.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif.

Les murs séparant les différents locaux d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas à soutenir l'immeuble.

7. Murs de clôture.

Les murs entourant les cours et les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Les palissades, haies et autres fermetures remplissant le même rôle y sont assimilées.

Par conséquent, si les cours et les jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins une propriété commune si elles servent à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont communes car elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs (revêtement et plafonnage).

Les revêtements et plafonnages des murs communs sont privatifs

à l'intérieur des locaux privés, mais communs à l'extérieur.

9. Plafonds et sols - Gros œuvre.

Le gros œuvre du sol et les dalles sont des parties communes.

10. Plafonds et sol - Revêtements et enduits

Les revêtements et les enduits des plafonds communs ainsi que des dalles, parquets et carrelages communs sont des parties communes, dans la mesure où ils ne concernent pas un lot privé.

11. Cheminées.

Les pieds, les conduits et les têtes de cheminée sont destinés à un usage commun. Le caractère de propriété privée est accordé aux pieds de cheminée et aux parties des conduits situés dans un lot privé qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit.

Le toit est, en premier lieu, une partie commune. Il comprend la charpente, la maçonnerie brute et le bardage. Les gouttières et les canalisations servant à évacuer l'eau de pluie en sont des parties essentielles.

L'accès au toit est interdit, sauf pour effectuer des travaux d'entretien et de réparation.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix exprimées par l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades.

La façade est un mur porteur et donc une partie commune.

Les décorations, les ornements saillants tels que les corniches, les gouttières, les évacuations d'eau de pluie, les appuis de fenêtre et ceux des portes, les balcons et les terrasses ainsi que leurs accessoires sont assimilés à des façades.

14. Fenêtres.

Les fenêtres, portes-fenêtres et leurs châssis sont des parties communes ; les vitres, volets et stores sont des parties privées.

Ainsi, les travaux de peinture sont effectués par la communauté et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires, présents ou représentés, et avec l'intervention de ces derniers.

Les travaux de peinture aux fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués tous ensemble à un seul entrepreneur désigné par la communauté.

15. Escaliers.

Il s'agit non seulement des marches en pierre, en granito ou en un autre matériau, mais aussi de tous les éléments secondaires qui s'y rapportent, tels que la cage, les rampes, les parties vitrées (coupoles) placées dans les ouvertures et qui éclairent l'escalier. Il en va de même pour les paliers et les murs qui bordent la cage d'escalier, à travers lesquels passe l'escalier.

Sous réserve de ce qui précède, les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs parties et les propriétaires du rez-de-chaussée ne peuvent pas invoquer leur non-utilisation des parties supérieures pour prétendre ne pas être copropriétaires et refuser d'intervenir dans les coûts communs qui les concernent.

Si l'immeuble comporte un escalier ouvert partiellement visible, le vendeur assure les finitions de la partie ouverte visible de manière décorative.

Toutefois, s'il y a un ascenseur dans l'immeuble et que la cage d'escalier est fermée, elle est considérée comme une voie d'évacuation en cas d'incendie et n'est donc livrée qu'en maçonnerie brute et en béton, les escaliers de secours n'ayant pas besoin d'être décorés.

16. Portes menant aux escaliers

Les portes menant aux différents lots privatifs à partir des couloirs, des sorties communes et des paliers sont privatives à l'intérieur et communes à l'extérieur.

Les travaux de peinture à l'extérieur de ces portes sont à la charge de la copropriété.

17. Conduits - Raccordements généraux.

Les évacuations d'eau de pluie et sterfputs, le réseau d'égouts et ses sterfputs et accessoires, les raccordements généraux d'eau, de gaz, de mazout et d'électricité, ainsi que les compteurs et leurs accessoires, les évacuations, écoulements et la ventilation de ces éléments, y compris l'accès à ceux-ci, bref, l'ensemble des canalisations, de toute nature, qui concernent la copropriété sont des parties communes.

Font exception à cette règle les canalisations desservant

exclusivement un lot privatif, mais uniquement la partie de la canalisation située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Électricité.

Tous les équipements électriques (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) qui, par exemple, desservent les entrées, les couloirs et leurs débarras, les escaliers, les ascenseurs et leurs machines, les sorties des sous-sols, du rez-de-chaussée et des étages, la voie d'accès au parking, l'accès à l'aire de manœuvre du parking et ses emplacements, la zone de la cabine du transformateur de courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, les locaux des déchets et les zones communes en général sont déclarées parties communes.

19. Espaces destinés à un usage commun.

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les couloirs et leurs débarras, les sorties, les paliers, les ouvre-portes automatiques, les interphones, les téléphones intérieurs et leurs accessoires, le réseau de télédistribution ; en sous-sol, la voie d'accès au garage, les aires de manœuvre des emplacements de parking, l'ascenseur vertical pour voitures, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que les conduites communes de distribution.

Le(s) espace(s) visé(s) doit (doivent) rester destiné(s) à la finalité prévue.

20. Terrasses.

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, bardage, etc.), sans distinction, font partie de la façade et sont donc des parties communes de l'immeuble.

En ce qui concerne les terrasses destinées à un usage privé, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le bardage, les revêtements isolants ainsi que le béton du gros œuvre qu'ils protègent sont des parties communes, de même que toutes les parties qui décorent l'extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives comme, par exemple, les voûtes des terrasses.

Toutefois, les frais que la communauté est susceptible d'engager doivent être remboursés par le propriétaire du lot privatif concerné s'il est établi que les dommages causés au revêtement sont de sont fait.

Chacun des copropriétaires a l'obligation d'entretenir les évacuations de ses terrasses afin d'assurer un écoulement

normal de l'eau.

21. Terrasses (étages).

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. À l'instar du toit, elles sont communes.

Si les terrasses sont destinées à l'usage exclusif de l'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est une partie commune (sous réserve des frais engagés par la communauté, mais à la charge du copropriétaire responsable des dommages aux revêtements visés au point 20 ci-dessus, que ce dernier doit rembourser à la communauté).

22. Garde-corps et balustrades.

S'agissant des éléments, il est renvoyé aux remarques formulées aux numéros 13 et 20.

23. Jardin.

Le jardin intérieur fait clairement partie des parties communes.

24. Jouissance et usage exclusifs.

Si l'usage et la jouissance exclusifs et durables d'une partie commune du terrain non bâti, habituellement aménagée en jardin, sont attribués à un lot privatif, cette partie du terrain conserve son statut de partie commune malgré sa destination privative.

25. Garage.

Un emplacement de parking privatif n'est rien d'autre qu'un emplacement ordinaire dans le garage commun délimité par des marquages au sol, comme le prévoit le plan.

Le garage commun a la caractéristique de la copropriété, tous les propriétaires ont le droit d'utiliser cet espace ; seuls les propriétaires des emplacements de parking en supportent les charges. (charges communes spéciales).

Les propriétaires des emplacements de parking ne sont pas autorisés à les clôturer, à les modifier et/ou à les déplacer.

26. Ascenseur.

Le terme « ascenseur » doit être compris dans son sens le plus large :

Il comprend la cabine et le mécanisme, la cage et les espaces ainsi que les équipements logés dans le sous-sol, sous le toit ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est une partie commune.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est donc d'usage commun, ce qui signifie, à moins qu'il en soit disposé

autrement, que les propriétaires de lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent eux aussi dans toutes les charges de cette partie commune.

Une connexion existante peut toujours être supprimée. Les plans de construction avec description portant sur la modification susmentionnée de la construction (les accès) doivent toujours être approuvés par l'assemblée générale avant leur mise en œuvre.

La non-utilisation d'une connexion existante n'exclut pas l'intervention dans les coûts susmentionnés. La construction ou la suppression de ces accès implique donc d'intervenir ou non dans les coûts d'installation et d'entretien du couloir, des cages d'escalier et des ascenseurs.

27. Chauffage central.

La chaudière qui sert à chauffer les lots privatifs est une partie commune. Les tuyaux et les radiateurs destinés à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs. En effet, s'il est exact que les radiateurs installés au sein d'un lot privatif sont destinés à son usage exclusif, le présent article prive le propriétaire du droit de les modifier, de les déplacer, de les enlever ou de les remplacer par des radiateurs d'une autre taille.

28. Puits et fosses à ordures.

Ces parties sont communes lorsqu'elles sont utiles à la copropriété.

29. Antennes.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont placées de telle manière qu'elles permettent aux différents propriétaires de s'y connecter (antennes communes).

En revanche, les redevances pour la télédistribution sont privatives.

L'utilisation d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdite.

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

Les parties communes appartiennent indivisiblement aux propriétaires au prorata de leur quote-part dans la copropriété, indiquée dans le présent statut. Elles n'appartiennent donc pas à l'association des copropriétaires. Toute aliénation, totale ou partielle, d'une partie privative entraîne, dans les mêmes proportions, l'aliénation totale ou

partielle des parties communes qui en constituent une partie inséparable.

La quote-part dans les parties communes ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie, sauf avec les lots privatifs dont elle est accessoire, et ce, pour la quantité qui leur est attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une partie privative, grèvent de plein droit la partie des parties communes qui en dépend comme un accessoire inséparable.

Article 8. Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privative comprend les parties essentielles et exclusives d'un lof privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment : les sols, parquets ou autres revêtements sur lesquels on marche, avec leur support direct relié à la maçonnerie, qui est une partie commune, les cloisons intérieures non porteuses, les portes, volets, stores et garde-corps, les portes menant aux escaliers (côtés intérieurs), tous les conduits d'arrivée et d'évacuation intérieurs des lots privatifs à leur usage exclusif, les installations sanitaires privatives (lavabos, éviers, toilettes, salles de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage au gros œuvre formant le plafond, le revêtement du plafond et les autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou de l'espace privatif, bref, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'espace privé et est destiné à son usage exclusif ; est également privatif tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est destiné à son usage exclusif, par exemple les conduits de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc., sans préjudice des dispositions de l'article 6-17 des statuts.

Article 9. Jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a la jouissance et le droit de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse mettre en péril la solidité ou l'isolation de l'immeuble.

Sauf dans les cas prévus par le présent règlement, les copropriétaires ne peuvent en aucune façon causer de dommages au bien commun. Ils sont tenus de faire du domaine commun

l'usage qui lui est destiné dans la mesure où cela correspond aux droits des copropriétaires.

Le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'obstruer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, d'y effectuer des tâches domestiques telles que le battage et le brossage de tapis, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou d'outils, le cirage de chaussures, etc. contrevient à ces règles.

Les propriétaires de lots privatifs sont tenus d'atténuer le bruit le mieux possible.

Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses, les tables ou les chaises qui ne sont pas équipées de patins « antibruit » efficaces, de manipuler les robinets de manière inappropriée, de claquer les portes et d'utiliser les volets de manière négligente.

La présente clause s'applique strictement.

Dans la mesure où elles concernant la copropriété, la réalisation des tâches domestiques, les livraisons de commandes et autres activités indispensables des copropriétaires sont soumises au règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas un statut réel.

Aucune forme d'indulgence, aussi longue soit-elle, ne peut devenir un droit acquis.

Chacun peut, à sa discrétion mais avec l'accord écrit de l'architecte ayant conçu le projet ou, à défaut, d'un architecte désigné par le syndic, modifier l'agencement intérieur de ses locaux, mais en assumant la responsabilité des affaissements, dommages et autres accidents et désagréments qui peuvent en résulter pour les espaces communs et les parties des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires, même dans leurs espaces privatifs, d'apporter toute modification aux parties communes sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après portant sur les « transformations ».

Les propriétaires peuvent installer des volets roulants ou d'autres équipements intérieurs de protection, sur la base du modèle indiqué par l'architecte, adopté par l'assemblée générale de l'immeuble et déposé auprès du syndic. Ils peuvent installer des téléphones ou des téléviseurs sans fil, mais doivent se comporter conformément au règlement d'ordre

intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public peut être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire. La sonnette du téléphone doit être installée de manière à ne pas déranger les occupants des espaces privatifs voisins. Les câblages et raccordements ne peuvent pas passer le long des façades.

La radio et la télédistribution seront installées. Seuls les conduits prévus à cet effet peuvent être utilisés. S'ils souhaitent en faire usage, les copropriétaires sont tenus, sauf accord écrit du syndic, de se raccorder à ce système à l'exclusion de tout dispositif privatif de même nature.

Les coûts d'entretien et de renouvellement de cette installation sont supportés par tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains d'entre eux ne l'utilisent pas. Si les propriétaires n'effectuent pas les travaux nécessaires sur leur propriété et, de ce fait, exposent les autres lots ou les parties communes à des dommages ou à tout autre désagrément, le syndic dispose, de plein droit, de tous les pouvoirs pour procéder, aux frais des propriétaires défaillants, à des réparations urgentes dans les locaux privatifs.

Article 10. Limites de la jouissance des parties privatives. Harmonie de l'ensemble.

Rien de ce qui touche au style et à l'harmonie de l'immeuble dans son ensemble, même s'il s'agit d'éléments qui dépendent de lots privatifs, ne peut être modifié autrement que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et, s'agissant de l'architecture des façades à front de rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, du syndic.

Mise en location.

Le copropriétaire peut louer sa propriété privative. Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant ; en sa qualité de copropriétaire, lui seul a le droit de vote et il ne peut transférer celui-ci à son locataire ou occupant à moins que ce dernier n'y soit dûment autorisé.

La location et l'occupation ne peuvent être autorisées qu'à des personnes d'une respectabilité incontestée.

La location de parties d'un bien est interdite.

Les caves, emplacements de parking, débarras ou autres accessoires peuvent être loués indépendamment du bien dont ils font partie, mais uniquement à un usager de l'immeuble. En cas de location, le locataire est réputé avoir pris connaissance des présentes dispositions et les avoir acceptées, de même que toutes les décisions prises par les assemblées générales ; il s'engage à respecter toutes les dispositions qui y sont contenues ainsi que toutes les décisions prises ultérieurement par l'assemblée générale. Le propriétaire s'engage à informer son locataire de toutes ces dispositions, mais reste solidairement responsable envers la communauté des copropriétaires.

Le promoteur ou son délégué fait office de médiateur pour les locations pendant dix ans aux barèmes habituels. Après une période de cinq ans, cette médiation cesse d'être exclusive, le promoteur ou son remplaçant restant toutefois prioritaire, même en cas de double location. Cependant, ce privilège de médiation cesse automatiquement et immédiatement si le promoteur ou son délégué est en défaut de paiement des loyers dans les soixante jours suivant le début de chaque période de location. Si l'acquéreur ne souhaite pas faire appel à cette médiation, le propriétaire verse à l'agence une indemnité unique de six cent vingt euros.

Le contrat de location doit imposer aux locataires des biens l'obligation de respecter le règlement de copropriété, les modifications y afférentes ainsi que les prescriptions et décisions de l'assemblée générale si celles-ci concernent les locataires.

Les propriétaires s'engagent à imposer aux locataires l'obligation d'assurer efficacement leurs risques locatifs ainsi que leur responsabilité envers les autres propriétaires de l'immeuble et les voisins.

En cas de violation par un locataire d'une disposition des règlements de copropriété et d'ordre intérieur de l'immeuble, le propriétaire peut être contraint, après une mise en demeure du syndic, de rompre le contrat de location.

En cas de vente, le copropriétaire s'engage à donner, pour la vente de son lot et de son parking, un mandat irrévocable et exclusif au promoteur ou à son délégué désigné, qui intervient en qualité d'agent immobilier conformément aux barèmes fixés par la CIB.

Ce mandat entre en vigueur dès que le propriétaire a adressé au promoteur ou à son délégué désigné une lettre recommandée dans laquelle il lui communique le prix d'achat. Ce mandat est valable pour une période de six mois et est reconduit tacitement à moins qu'un préavis ne soit donné par lettre recommandée au moins deux mois avant l'échéance.

Passé ce délai, le vendeur peut effectuer la vente lui-même, à toute personne de son choix, à condition que le prix d'achat ne soit pas inférieur à celui qu'il a fixé dans sa lettre recommandée.

Dans le cas où le propriétaire vend le bien à un candidat-acquéreur apporté par le promoteur ou son délégué désigné, ou en deçà du prix susmentionné, il est tenu de reverser au promoteur ou à son délégué la commission normale sur le prix de vente.

DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Emplacements de parking.

Les emplacements de parking sont destinés uniquement à un usage privé et aux occupants de l'immeuble. Tout véhicule commercial ou industriel et toute utilisation comme garage public sont exclus ; seuls sont autorisés les véhicules dont les dimensions sont adaptées aux marquages ou à la construction. Il est par ailleurs autorisé d'y loger des bateaux dont les dimensions ne dépassent pas celles d'un véhicule, comme indiqué ci-dessus.

Le stationnement de caravanes est interdit.

Les voitures fonctionnant au gaz ne sont pas autorisées.

Le parking ne peut en aucun cas servir de lieu de réparation ou de stockage d'essence ou d'autres substances inflammables. Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Il est interdit de stationner, de faire tourner le moteur au point mort, de brûler de l'essence et de l'huile ainsi que d'utiliser des klaxons ou d'autres dispositifs d'avertissement bruyants sur la voie d'accès au garage et l'aire de manœuvre.

Il est interdit de laver les voitures dans l'immeuble.

Les emplacements de parking sont en principe vendus aux propriétaires des locaux privatifs de l'immeuble.

Les emplacements de parking peuvent être vendus, cédés ou loués à des tiers qui ne sont pas propriétaires de parties

privatives de l'immeuble.

ÉTAGES

Sauf stipulation contraire dans les premiers actes de vente concernés, les appartements sont réservés à l'occupation domestique normale ; deux pièces des appartements peuvent être utilisées pour l'aménagement d'un bureau privé ou l'exercice d'une profession libérale, c'est-à-dire comme accessoires de l'habitation, mais à condition qu'il n'y ait pas plus d'un employé travaillant dans chaque pièce.

Si un propriétaire possède deux biens dans l'immeuble, il peut utiliser l'un d'entre eux comme bureau, avec une occupation maximale de quatre personnes, à condition qu'il occupe l'autre à titre personnel.

Les biens des étages supérieurs peuvent être utilisés à des fins résidentielles, pour l'exercice d'une profession libérale ou pour des activités commerciales à condition que l'activité exercée soit compatible avec le standing de l'immeuble. Font exception à cette règle l'aménagement d'un cabinet vétérinaire ou médical dans lequel sont habituellement traité des maladies contagieuses.

Toutefois, sauf stipulation contraire du maître d'ouvrage, il est interdit aux occupants ou aux exploitants de ces biens d'installer des enseignes lumineuses ou d'afficher de la publicité sur la façade ou aux fenêtres de l'immeuble.

REZ-DE-CHAUSSEE

Le rez-de-chaussée peut être affecté, aux mêmes conditions, à des commerces et à toutes les activités professionnelles possibles (banque, agence, entreprise) ou à l'aménagement de bureaux de services publics et d'institutions parapubliques. Cette affectation implique le droit d'utiliser toutes les installations et tous les appareils nécessaires ou utiles auxdites destinations.

L'aménagement d'un café, d'un restaurant, d'un hôtel, d'un supermarché ou de pompes funèbres n'est autorisé que sur la base de la destination et de l'autorisation données par le promoteur ou, à défaut, par la majorité qualifiée de l'assemblée générale concernée, comme précisé ci-après.

À moins qu'il ait pris un engagement contraire dans un acte de vente, le maître d'ouvrage peut librement décider de la destination du rez-de-chaussée tant qu'il n'a pas vendu tous les biens privatifs.

OCTROI D'EXCLUSIVITÉS

Dans tous les cas, il est permis d'installer une agence immobilière dans l'immeuble vendu sans l'accord du promoteur. Le copropriétaire d'un bien privatif, par le seul fait de son acquisition, accepte irrévocablement que le promoteur octroie ou ait octroyé des exclusivités dans le cadre de l'exercice de certaines activités commerciales et/ou professionnelles dans le projet de construction. Le promoteur peut exercer ce droit tant qu'il est propriétaire d'au moins un bien privatif, mais uniquement pour les biens qui lui appartiennent encore. Sous peine de nullité et d'inopposabilité, ces exclusivités doivent être confirmées par un acte authentique et faire l'objet d'une transcription.

Chaque propriétaire d'un bien privatif a l'obligation, avant de procéder à la location ou à l'exploitation de celui-ci, de vérifier quelles exclusivités ont, le cas échéant, déjà été accordées dans le projet de construction. Il veille donc à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité accordée précédemment n'ait lieu dans sa propriété.

Si une exclusivité est ou a été accordée, son bénéficiaire est tenu d'exercer l'activité en question dans le bien. Si le bénéficiaire affecte le bien à une autre destination, l'exclusivité s'éteint automatiquement et de plein droit.

Une exclusivité peut être transférée à un locataire ou à un acquéreur du bien pour lequel elle a été octroyée.

À cet égard, le promoteur doit pouvoir signer, au nom des différents acquéreurs, toutes les modifications et/ou l'acte de base complémentaire ainsi que tous les autres documents nécessaires, et en informer le syndic.

Article 11. Transformations.

À l'exception de ceux décidés par le syndic, les travaux de transformation des parties communes ne peuvent être réalisés qu'avec l'accord exprès de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous le contrôle de l'architecte désigné par cette même assemblée.

Si les travaux impliquent le perçage de murs porteurs ou de soutènement ou des modifications de la structure en béton armé, ils ne peuvent être effectués que sous la supervision de l'architecte et d'un ingénieur ou, à défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée des copropriétaires,

statuant à la majorité absolue des voix.

Dans les deux cas, les honoraires dus à l'architecte et à l'ingénieur sont à la charge du ou des copropriétaires qui font exécuter les travaux.

L'autorisation accordée par l'assemblée générale ne dégage en aucun cas le ou les copropriétaires aux frais desquels sont réalisés les travaux de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévisibles ou imprévisibles, que ces transformations sont susceptibles de causer aux parties privatives ou communes.

Chapitre III Association des copropriétaires.

Article 12. Dénomination et siège

Cette association se dénomme « **Association des copropriétaires de la "Résidence Clos Folon"** ». Elle a son siège social dans l'immeuble, situé à Uccle (1180 Bruxelles), rue de Stalle 162-164-166/A-168- +190.

Article 13. Personnalité juridique - Composition.

L'association des copropriétaires est dotée de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont remplies :

- le transfert ou l'attribution d'un lot apporté par la copropriété.
- la transcription du présent acte de base au bureau des hypothèques compétent.

En l'absence de transcription, l'association des copropriétaires n'est pas dotée de la personnalité juridique. Dans ce cas, les tiers auront toutefois la possibilité de l'invoquer contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Chacun d'entre eux dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes.

Article 14. Dissolution et liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a cessé.

Elle existe à nouveau de plein droit lorsque l'indivision est à nouveau établie. La démolition de l'immeuble, même complète, n'entraîne pas la dissolution automatique de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires et être établie dans un acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut pas dissoudre l'association des copropriétaires si l'immeuble reste soumis aux dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Enfin, l'association des copropriétaires peut être dissoute par le tribunal à la demande de tout intéressé en mesure de faire valoir un motif valable.

Après sa dissolution, l'association des copropriétaires est réputée continuer d'exister pour sa liquidation. Tous les documents qu'elle établit doivent indiquer qu'elle est en liquidation. Son siège reste dans l'immeuble qui fait l'objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne un ou plusieurs liquidateurs. À défaut, le syndic est chargé de le faire. Cette désignation est consignée dans l'acte authentique. Les articles 186 et suivants ainsi que l'article 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est consignée dans un acte notarié et transcrite au bureau des hypothèques.

Toutes les actions en justice engagées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent après cinq ans à compter de la transcription du présent acte.

L'acte de clôture de la liquidation doit indiquer :

a) le lieu désigné par l'assemblée générale pour la conservation, pendant au moins cinq ans à compter de la transcription, des livres et documents de l'association des copropriétaires.

b) les mesures prises pour la consignation des fonds et valeurs qui reviennent à des créanciers ou à des copropriétaires et qui n'ont pu leur être remis.

Article 15. Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire de biens mobiliers que dans le cadre de l'accomplissement de sa mission.

Par conséquent, l'association des copropriétaires ne peut pas être titulaire de droits réels immobiliers ; ceux-ci appartiennent aux copropriétaires ; c'est le cas des parties communes.

L'association des copropriétaires peut donc être propriétaire de tous les biens mobiliers nécessaires à la bonne gestion de

la copropriété, notamment des sommes d'argent, des fonds déposés à la banque, un bureau, des traitements de texte, du matériel d'entretien... à l'exclusion de tous les objets décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien, tels que les antennes, les tableaux, les objets décorant les parties communes, etc.

Article 16. Objet.

L'association des copropriétaires a pour objet la préservation et la gestion de l'immeuble.

Article 17. Responsabilité partagée des copropriétaires.

L'exécution de décisions condamnées par l'association des copropriétaires peut se faire sur les biens de chaque copropriétaire au prorata de sa quote-part dans les parties communes.

Aussitôt qu'une action est intentée au sens de l'article 577-9, paragraphes 3 et 4, du Code civil, et pour autant que sa demande ne soit pas rejetée, le copropriétaire requérant est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale.

Dans le cas où une action est intentée par l'un des copropriétaires et qu'aucune décision n'a acquis la force de chose jugée, ledit copropriétaire contribue, si la responsabilité des copropriétaires est menacée, aux frais de procédure et d'avocat au prorata de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si l'association des copropriétaires est condamnée par suite de cette décision.

Article 18. Actions en justice.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en requérante qu'en défenderesse. Elle est valablement représentée par son syndic.

Chaque copropriétaire ne peut intenter une action en justice concernant son lot qu'après en avoir informé le syndic par lettre recommandée avant d'entamer la procédure. Le syndic informe à son tour les autres copropriétaires.

Article 19. Organes de l'association des copropriétaires.

I. Assemblée générale des copropriétaires.

§1 Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux que la loi et les

présents statuts confèrent au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de la gestion de l'immeuble en ce qui concerne les intérêts généraux. Elle dispose donc des pouvoirs les plus étendus, se conformant aux présents statuts et aux lois pertinentes, pour prendre des décisions dans l'intérêt général sans l'intervention de quiconque ou de quoi que ce soit.

À titre d'exemple, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la désignation et la révocation du syndic
- la désignation d'un syndic provisoire
- la dissolution de l'association des copropriétaires

L'assemblée générale n'a pas le pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires à moins que tous les copropriétaires n'interviennent.

§2 Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotes-parts que chacun d'entre eux possède.

En cas de division du droit de propriété ou d'indivision simple, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné une personne pour exercer ce droit. Le titulaire d'un droit réel limité sur un lot privatif - usufruit, emphytéose ou superficie, par exemple -, exerce l'ensemble des droits relatifs à la copropriété comme un propriétaire à part entière. Si le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il est convoqué aux assemblées générales, mais ne dispose que d'une voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, paragraphe 7, du Code civil.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour se faire représenter aux assemblées générales. Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas muni d'une procuration écrite mentionnant expressément, sous peine de nullité, la date de l'assemblée générale.

Le mandataire ne peut intervenir en tant que mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'Assemblée générale vérifie la régularité des

procurations et statue souverainement sur ce point.

Si une partie de l'immeuble appartient à une personne en incapacité, tous ses représentants légaux sont convoqués à l'assemblée générale. Ils ont le droit d'assister à l'assemblée, avec voix consultative, mais doivent désigner parmi eux, sous peine de nullité de leur vote exprimé, une personne ayant une voix délibérative qui votera au nom de la personne en incapacité. Ils peuvent également se faire représenter par un mandataire unique muni d'une procuration aux conditions susmentionnées. Si la personne en incapacité ne dispose que d'un seul représentant légal, celui-ci peut la représenter valablement.

Un conjoint est autorisé d'office à représenter son conjoint, copropriétaire, sans mandat spécial, sans préjudice du régime matrimonial des conjoints.

Les procurations restent jointes au procès-verbal.

Si les intéressés n'ont pas notifié (par lettre recommandée ou moyennant accusé de réception) de changement d'adresse ou de propriétaire au syndic, les convocations envoyées à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu sont considérées comme valables.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'un expert lors de l'assemblée générale.

§3 Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient à la date et au lieu indiqués dans les lettres de convocation et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

§4 Convocation.

Le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale ordinaire. Par ailleurs, il peut la convoquer chaque fois qu'une décision urgente est requise dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée au syndic, qui est tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours suivant sa réception.

Du reste, chaque copropriétaire peut demander au tribunal, dans un délai fixé par ce dernier, d'ordonner la convocation de l'assemblée générale afin de délibérer sur une proposition

déterminée par ledit copropriétaire si le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées au moins quinze jours avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à la date habituelle et par lettre recommandée si l'assemblée générale annuelle est déplacée ou si une assemblée générale extraordinaire est convoquée. La convocation est également valable si elle a été remise aux copropriétaires en échange d'une décharge signée par eux. Ce délai est ramené à cinq jours francs lorsqu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée se réunit en nombre suffisant, une seconde assemblée est convoquée, après un délai d'au moins quinze jours, selon les mêmes modalités et avec le même ordre du jour, en indiquant qu'il s'agit d'une seconde assemblée générale. Dans ce cas, le délai de convocation est de cinq jours francs au minimum et de dix jours francs au maximum.

§5 Ordre du jour.

L'ordre du jour est établi par la personne qui convoque la réunion.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Il n'est possible de voter valablement sur les points repris sous la rubrique « Divers » que s'ils sont préalablement inscrits à l'ordre du jour dans le détail.

Chaque copropriétaire a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande doit être adressée au syndic par écrit et en temps utile afin d'être intégrée dans la lettre de convocation.

La première assemblée générale est convoquée dès que les parties privatives dont vingt-cinq pour cent au moins sont affectées aux parties communes de l'immeuble, ont fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par le comparant ou par son mandataire désigné, qui établissent alors également l'ordre du jour.

Cette première réunion élit obligatoirement le syndic et, le cas échéant, les membres du conseil d'administration, selon les règles des assemblées ordinaires décrites ci-après.

§6 Composition de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale engagent tous les copropriétaires concernés par les points à l'ordre du jour, même s'ils n'étaient pas représentés, pas d'accord ou en incapacité.

§7 Délibérations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix pour chaque dix-millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Le syndic n'a pas de voix, sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, paragraphe 7, du Code civil, applicable à la question des conflits d'intérêts.

Une personne désignée comme mandataire par l'association des copropriétaires ou employée par celle-ci ne peut participer, ni personnellement ni par procuration, aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui est confiée.

L'assemblée générale ne peut voter valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et dans la mesure où ils détiennent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée générale se réunit après l'expiration d'un délai de quinze jours au moins, et délibère quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent, sauf si la décision requiert l'unanimité de tous les copropriétaires. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés, sauf si une majorité plus importante est requise par la loi, les présents statuts ou le règlement d'ordre intérieur, sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-après. Lorsque plus de deux propositions sont mises au vote et qu'aucune d'entre elles n'obtient la majorité requise, il est procédé

à un second tour de scrutin. Seules les deux propositions qui ont recueilli le plus de voix au premier tour sont soumises au vote.

Lorsque l'unanimité des voix est requise, elle porte non pas sur l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais sur l'unanimité des copropriétaires concernés ; ceux qui ne se présentent pas sont considérés comme opposés à la proposition.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle porte sur la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, ceux qui ne se présentent pas sont considérés comme consentants, à la condition expresse que la deuxième convocation indique explicitement que les copropriétaires absents seront considérés comme consentant à la proposition. Lorsque les statuts ne chargent que certains copropriétaires des dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou de l'entretien et du fonctionnement d'une partie des équipements, seuls ces copropriétaires participent au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'assemblée générale des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par toutes les parties intéressées. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Le procès-verbal doit être inscrit au registre dans un délai de quinze jours au plus tard par le syndic ou le copropriétaire désigné, et ce, sous sa responsabilité.

Chaque copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et à en prendre des copies sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. La personne qui en fait la demande peut obtenir une traduction des statuts à condition d'en supporter les frais et de verser une provision préalable.

§8 Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve d'une majorité plus stricte, déterminée par les présents statuts, l'assemblée générale se prononce :

1°) à la majorité des **trois quarts** des voix exprimées, présentes ou représentées, sur :

a) toute modification des statuts dans la mesure où elle ne concerne que la jouissance, l'utilisation ou la gestion des parties communes ;

b) tous les travaux ayant trait aux parties communes à l'exception de ceux sur lesquels peut se prononcer le syndic

c) la création et la composition d'un conseil d'administration chargé d'assister le syndic et de supervision sa gestion.

2°) à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix exprimées, présentes ou représentées, sur :

a) toute autre modification des statuts, y compris concernant la répartition des charges de la copropriété ;

b) la modification de la destination de tout ou partie du bien immobilier ;

c) la reconstruction du bien immobilier ou la réparation de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

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

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

3°) à l'**unanimité** des voix de l'ensemble des copropriétaires sur :

a) toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ainsi que toute décision de l'assemblée générale concernant la reconstruction complète du bien immobilier ;

b) la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§9 Actions en justice.

a) Par un copropriétaire.

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'intéressé a eu connaissance de la décision. Les copropriétaires dûment convoqués sont réputés avoir pris connaissance de la décision au moment où celle-ci a été approuvée par l'assemblée générale.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise n'est pas atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le tribunal à accomplir seul, aux frais de

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

b) Par un occupant.

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 tribunal 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 trois mois suivant la communication de la décision, décision découlant de l'article 577-10, paragraphe 4, du Code civil.

Avant faire droit, le tribunal peut, à la demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision contestée.

§10 Opposabilité - Notification.

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 sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit personnel ou réel sur le bien immobilier en copropriété et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, et ce, aux conditions suivantes :

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 consignant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, 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 personnel ou postérieurement à la naissance d'un droit réel, par la notification qui lui en est faite par lettre recommandée à l'initiative du syndic. Cette notification ne doit pas être faite aux personnes qui ont le droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la cession, à titre gratuit ou onéreux, de son droit réel ou de l'octroi d'un droit personnel. Cette notification doit être faite au syndic par lettre recommandée ou moyennant accusé de réception dans les huit jours suivant la signature de l'acte authentique ou de l'acte confirmant cet octroi.

§11 Présidence - Conseil d'administration - Liste de présence.
L'assemblée désigne son président et deux assesseurs chaque année à la majorité absolue des voix. Ceux-ci peuvent être réélus. La présidence de la première réunion revient au propriétaire recueillant le plus grand nombre de voix et, en cas d'égalité des voix, au plus âgé d'entre eux.

Le conseil d'administration se compose du président assisté de deux assesseurs et, en l'absence de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire. Une liste de présence est tenue et signée au début de la session par les propriétaires présents à la session ou par leurs représentants ; cette liste de présence est certifiée par les membres du conseil d'administration.

II. Le syndic

§1 Désignation.

Le promoteur, la société anonyme « **UKKEL STALLE PROJECTS** », est désigné comme syndic.

Son mandat prend fin de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat peut être renouvelé. Le syndic est désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision de justice, à la demande de tout copropriétaire. Son mandat ne peut en aucun cas dépasser cinq ans, mais il peut être renouvelé. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne également la ou les personnes physiques

habilitées à agir en qualité de syndic.

§2 Révocation - Transfert - Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut révoquer le syndic à tout moment sans avoir à motiver sa décision. Elle peut également lui ajouter un syndic provisoire pour une période déterminée ou à des fins précises.

Le tribunal peut également, à la demande d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, au cas où le syndic est empêché ou reste en défaut d'agir. Il est convoqué à l'instance. L'assemblée générale des copropriétaires peut également, lorsqu'elle le juge nécessaire, désigner un syndic provisoire ou le remplacer. Pour ce faire, elle formule une décision motivée, sauf s'il s'agit d'une décision de justice. Dans ce cas, le procès-verbal de l'assemblée générale doit indiquer la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire ainsi que le coût de son assurance professionnelle.

§3 Publicité.

Un extrait de l'acte relatif à la nomination ou à la désignation du syndic est affiché, dans les huit jours suivant cette nomination ou désignation, de façon permanente et de telle sorte qu'il soit visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble où se trouve le siège de l'association des copropriétaires.

Outre la date de nomination ou de désignation, l'extrait doit indiquer les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, dans le cas d'une société, sa forme juridique, sa dénomination et son siège social. L'extrait doit être complété par toute autre information permettant à tout intéressé de contacter le syndic sans délai, notamment le lieu où, au siège social de l'association des copropriétaires, peuvent être consultés le règlement d'ordre intérieur et le registre contenant les décisions de l'assemblée générale.

L'extrait doit être affiché par la syndic.

§4 Responsabilité - Transfert.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut transférer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et uniquement pour une période limitée ou à des fins bien définies.

§5 Pouvoirs.

Le syndic a pour mission :

1° de convoquer l'assemblée générale aux jours déterminés par le règlement de copropriété, lorsqu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes en font la demande ;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, du Code civil, et de veiller, sans délai, à l'actualisation du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;

3° de mettre en œuvre ces décisions et de les faire appliquer ;

4° de prendre toutes les mesures conservatoires et d'accomplir tous les actes de gestion provisoire, notamment :

- l'exécution de tous travaux, d'entretien ou autres, prévus par les présents statuts : à cet effet, il fait appel à tous les ouvriers et travailleurs nécessaires ;

- le recrutement et le licenciement des femmes de ménage et des autres membres du personnel d'entretien ;

- la garde des archives de la copropriété ;

- l'entretien et le bon fonctionnement de tous les services communs, notamment l'exécution sans délai des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'élimination des déchets ménagers, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvre et autres espaces communs ;

5° de gérer les biens de l'association des copropriétaires, notamment :

- la tenue de la comptabilité et des comptes de chaque propriétaire, qui lui seront remis tous les trimestres et/ou sur demande à l'occasion du transfert de propriété d'un lot ;

- le paiement et l'encaissement des dépenses communes pour le compte de la copropriété, la répartition des charges communes entre propriétaires ou occupants, sans préjudice de l'obligation du propriétaire envers la copropriété d'être seul responsable de leur paiement ; la gestion du fonds de roulement et du capital de réserve ;

- la souscription de tous les contrats d'assurance relatifs à l'immeuble pour le compte des propriétaires ou, le cas échéant, pour le compte de l'association des copropriétaires ou, selon les instructions de l'assemblée générale, la représentation de la copropriété auprès des

assureurs, sans avoir à demander une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires séparément.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en particulier en justice, tant en qualité de requérante que de défenderesse, et, pour la gestion des affaires communes, de mettre en œuvre les décisions des assemblées générales en ce qui concerne tant la gestion courante que l'administration de l'immeuble en général. À cette fin, le syndic représente les propriétaires vis-à-vis de toute personne en qualité d'organe de l'association des copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même ceux qui sont absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulière prise par l'assemblée générale ;

7° de soumettre la liste des créances visées à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code civil dans les quinze jours suivant la demande du notaire ;

8° de communiquer à toute personne qui occupe l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais qui n'a pas le droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses questions ou remarques concernant les parties communes. Celles-ci seront communiquées à l'assemblée telles quelles ;

9° de représenter l'association des copropriétaires pour tous les actes authentiques, notamment les modifications des statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Toutefois, le syndic doit prouver ses pouvoirs au notaire instrumentant en produisant un extrait de sa nomination en tant que syndic, des dispositions qui l'autorisent à signer l'acte authentique seul, mais aussi de l'extrait de la décision qui constitue l'objet de l'acte authentique.

Il n'a pas à justifier ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en est ainsi, notamment, des modifications des quotes-parts dans les parties communes, des modifications de la répartition des charges communes, du transfert d'une partie commune, de l'établissement d'un droit réel sur une partie commune, etc. ;

10° s'il constate des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété par les occupants de lots privatifs ou des actes de nature à perturber la quiétude ou à causer des dommages aux autres occupants de l'immeuble, d'en aviser le contrevenant par lettre recommandée, de prendre toutes les

mesures urgentes que la situation impose et de signifier au contrevenant qu'en cas de non-réaction de sa part, le syndic a le droit de prendre toutes les mesures qu'il estime nécessaires pour assurer la quiétude et la bonne gestion de l'immeuble, et ce, après en avoir informé le conseil d'administration.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic doit, avant de prendre ces mesures, en informer le propriétaire par lettre recommandée et lui faire savoir qu'il est tenu de faire le nécessaire dans les quinze jours, faute de quoi le syndic pourra intervenir personnellement ;

11° d'analyser les litiges concernant les parties communes qui surviennent avec des tiers ou entre des propriétaires, d'en faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

§5 Rémunération.

Le mandat de syndic ou de syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe la rémunération lors de sa nomination. Il s'agit d'une charge commune générale.

§6 Démission.

Le syndic peut démissionner à tout moment moyennant un préavis d'au moins trois mois qui ne peut prendre effet avant la fin d'un trimestre civil. Cette démission doit être signifiée par lettre recommandée au conseil d'administration ou, à défaut, au président de la dernière assemblée générale.

Chapitre IV Répartition des charges et des recettes communes

Article 20. Charges communes.

Les charges communes sont réparties en catégories selon qu'elles sont supportées par tout ou partie des copropriétaires.

Charges générales

Il s'agit des charges qui se rapportent au complexe immobilier dans son ensemble, c'est-à-dire celles qui ne doivent pas être imputées spécifiquement au bâtiment A, au bâtiment B ou au bâtiment C, par exemple (liste non exhaustive) :

- les frais de gestion, les frais du syndic ;
- les frais d'aménagement des abords communs ;
- les dépenses liées à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement et la gestion des affaires communes générales ;
- l'indemnité due par l'association des copropriétaires ;

- tous autres frais, charges et créances encourus dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par elle ;
- les frais d'actions en justice engagées par ou contre l'association des copropriétaires ;
- les impôts, taxes et redevances dans la mesure où ils ne sont pas imputés à un propriétaire par un avis individuel.

Elles sont supportées par tous les copropriétaires du groupe d'immeubles au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Charges de catégorie A, B et C

Il s'agit des charges qui se rapportent spécifiquement au bâtiment A, B ou C, par exemple (liste non exhaustive) :

- le coût de l'assurance de chaque sous-bâtiment ;
- les frais de construction communs, notamment les frais communs de raccordement au gaz, à l'eau, à l'électricité, aux égouts, à la télévision, au câble, etc. de chaque sous-bâtiment ;
- les dépenses d'entretien et de réparation des espaces communs que sont le hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, l'ascenseur et la cage d'ascenseur, la consommation d'eau et d'électricité ainsi que l'entretien et l'éclairage des parties communes de chaque sous-bâtiment ;
- les dépenses d'entretien et de réparation de l'ascenseur de chaque sous-bâtiment ;
- les coûts d'entretien, de réparation et de renouvellement de chaque sous-bâtiment.

Ces charges spécifiques pour les bâtiments A, B et C ne sont supportées que par les propriétaires d'un lot privatif dans les immeubles A, B et C respectivement, selon les clés de répartition suivantes :

Pour le bâtiment A : x 2 800^e

Pour le bâtiment B : x 3 900^e

Pour le bâtiment C : x 3 300^e

x représentant le nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'ensemble du complexe.

Le syndic évalue en premier lieu le caractère général ou particulier (catégorie A, B ou C) d'un certain type de charge,

à l'exclusion de l'assemblée générale.

Toutefois, chaque copropriétaire a le droit de porter tout litige en la matière devant le juge de paix.

Répartition des frais de consommation

Il ne peut être dérogé à la règle générale de répartition des frais de consommation fixés au prorata des quotes-parts dans les parties communes, même si certains copropriétaires ne les utilisent pas, que si les frais de consommation peuvent être mesurés individuellement ou s'il y est dérogé par ailleurs.

a) Si le promoteur a installé des compteurs distincts pour l'eau chaude et/ou l'eau froide, la répartition de l'utilisation se fait sur la base de l'utilisation indiquée par ces compteurs conformément au prix unitaire applicable ou prédéterminé. Il en va de même si l'assemblée générale décide, à la majorité spéciale, d'installer de tels compteurs.

b) Si le promoteur a installé des calorimètres, la règle est que trente pour cent des frais de combustible de chauffage sont toujours supportés par les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, même s'ils n'utilisent pas le chauffage.

Les septante pour cent restants sont répartis entre les copropriétaires sur la base des indications des calorimètres, et ce, conformément aux dispositions de la société chargée de leur installation, de leur contrôle, de leur entretien et de leurs relevés.

Il en va de même si l'assemblée générale décide, à la majorité spéciale, d'installer de tels compteurs.

c) Par ailleurs, il est prévu que le garage, les caves et les emplacements auxquels sont attribuées des quotes-parts ne soient pas concernés par les frais du chauffage ou de l'eau chaude, que la consommation soit possible ou non dans les immeubles en question.

d) En l'absence de compteurs individuels ou de normes, la contribution pour l'eau chaude et froide des éventuels biens commerciaux situés au rez-de-chaussée dont le nombre de quotes-parts est supérieur à celui du plus grand appartement est égale à la contribution de l'appartement détenant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne s'applique pas si un grand bien commercial est divisé en plusieurs biens plus petits ou s'il est établi

que les installations existantes ont été agrandies et/ou que la consommation d'eau chaude et froide a augmenté et est supérieure à la consommation du type d'appartement avec lequel une comparaison a été faite afin de déterminer une intervention fixe.

Charges communes initiales

Les charges communes initiales à payer ou à rembourser au syndic sont les suivantes :

- (1) le coût des raccordements et les frais d'installation et d'ouverture des compteurs communs de gaz, d'eau et d'électricité ;
- (2) le coût de la consommation d'eau, de gaz et d'électricité pour l'utilisation des parties communes ;
- 3) les primes d'assurance souscrites par le syndic ou le comparant ;
- (4) le coût initial du chauffage des parties communes, le cas échéant.

Chaque copropriétaire intervient dans ces charges communes au prorata des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Frais de fonctionnement communs.

Sauf disposition contraire du présent règlement de copropriété, outre les frais d'entretien et de réparation des parties communes, les frais découlant des besoins communs sont également supportés par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes.

Il s'agit des frais d'eau, de gaz et d'électricité pour l'entretien des parties communes, des salaires du personnel d'entretien ou des frais de l'entreprise d'entretien, de l'achat, de l'entretien et du remplacement des équipements et des biens mobiliers communs, des poubelles, des outils et des ustensiles nécessaires au bon entretien de l'immeuble, du salaire du syndic, des fournitures de bureau, de la correspondance, des frais d'éclairage des parties communes, de la consommation d'électricité des ascenseurs, de l'abonnement d'entretien et des réparations qui l'accompagnent, etc., considérés comme des charges communes générales sauf si elles constituent une charge spéciale en vertu des statuts.

Chaque copropriétaire d'un bien privatif, à l'exception du promoteur, est tenu de verser, par une provision unique, sa

part du fonds de roulement sur le compte de la résidence, proportionnellement à son nombre de quotes-parts dans la communauté. Le fonds de roulement est destiné à couvrir les frais d'une période définie en tenant compte des pics de paiement les plus élevés et du temps nécessaire à l'établissement des décomptes et de l'encaissement des montants dus par les copropriétaires.

En cas de vente d'un bien privatif, la provision unique est remboursée après déduction des frais restant à payer et du décompte final. En pareil cas, il est donné décharge au syndic.

Il est interdit à un copropriétaire de transférer ses droits sur le fonds de roulement au nouveau propriétaire. Un tel transfert ne peut en aucun cas être opposé au syndic, dont l'accord doit être obtenu au préalable et par écrit.

En aucun cas le paiement des frais communs par le propriétaire d'un bien privatif ne peut être effectué au moyen de cette provision unique.

Le montant global du fonds de roulement peut être ajusté par le syndic en fonction de l'évolution des coûts.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut demander une provision supplémentaire et temporaire dont il détermine le montant en conséquence.

Fonds de réserve

Un fonds de réserve est constitué dès la première assemblée générale statutaire. Ce fonds est constitué de la somme des montants forfaitaires imputés à l'ensemble de la communauté concernée par le biais du décompte des coûts communs habituel. Ces fonds sont logés sur un compte de dépôt ou un autre compte d'épargne et ne peuvent être utilisés pour des dépenses d'investissement importantes qu'après décision de l'assemblée générale concernée. Le montant du fonds est dérivé d'un tableau d'amortissement des installations communes et des grands travaux à prévoir.

Entrée en vigueur du régime de copropriété en ce qui concerne les frais communs

Tous les copropriétaires, sans exception, même ceux dont les biens privatifs n'auraient pas été achevés ou provisoirement réceptionnés, pour quelque raison que ce soit, sont tenus de supporter les charges communes conformément aux articles ci-

dessus à compter de la réception provisoire de vingt-cinq pour cent des quotes-parts de la communauté de copropriété concernée.

Les frais engagés avant la date de réception de vingt-cinq pour cent de ces quotes-parts doivent être déclarés, répartis, imputés et encaissés par le promoteur, qui n'intervient dans frais de consommation et autres que pour un montant forfaitaire de maximum dix pour cent de ce qui pourrait normalement être imputé à ces biens privatifs non vendus, et ce, tant qu'il reste, au sein de la communauté concernée, des biens privatifs invendus ou dont la réception provisoire n'a pas encore eu lieu.

Du reste, le promoteur ne doit jamais avoir à intervenir dans les frais communs liés aux embellissements, améliorations et autres travaux non indispensables.

Budget

Au début de la gestion financière d'une communauté de parties communes, le syndic établit un budget global des frais et des recettes attendus pour un exercice complet. L'exercice ne doit pas forcément coïncider avec une année civile.

Article 21. Consommation personnelle.

La consommation personnelle de gaz, d'eau et d'électricité ainsi que tous les coûts liés à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 22. Impôts.

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble n'aient été établis directement par l'autorité administrative sur chaque bien privatif, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23. Responsabilité civile.

La responsabilité du propriétaire de l'immeuble (art. 1386 du Code civil) et, en général, toutes les charges de l'immeuble, sont réparties selon les quotes-parts de copropriété de chaque lot, dans la mesure où, bien entendu, elles concernent des affaires communes et indépendamment des recours qui s'offrent aux copropriétaires, qui peuvent être tenus responsables personnellement envers tant des tiers que des copropriétaires.

Article 24. Augmentation des charges par la faute d'un copropriétaire.

Si une charge commune augmente par la faute d'un copropriétaire, de son locataire ou de son occupant, il supporte cette augmentation seul.

Article 25. Recettes au profit des parties communes.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de la communauté indivise au prorata de leurs quotes-parts. Le syndic a le pouvoir d'encaisser les recettes communes, qu'il acquitte valablement.

Si le rez-de-chaussée ne comprend pas de porte d'accès aux parties communes, il n'est pas tenu d'intervenir dans les frais communs, à l'exception de la prime d'assurance incendie et des éventuels frais de réparation du toit.

Les appartements vacants non vendus du promoteur ne sont pas tenus de contribuer aux frais communs à l'exception de l'assurance incendie.

Compte tenu de son inoccupation, l'appartement-témoin est tenu de contribuer à hauteur de trente-trois pour cent des frais d'un appartement identique, situé en dessous ou au-dessus de celui-ci, durant une période de cinq ans à compter de la réception définitive.

Article 26. Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, peut modifier la répartition des charges communes.

Chaque copropriétaire peut également demander au tribunal de modifier la méthode de répartition des charges si elle entraîne un désavantage personnel, de même que son calcul s'il est incorrect ou s'il est devenu incorrect à la suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des conséquences qui interviennent avant la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement ayant acquis la force de chose jugée, le syndic établit un nouveau décompte dans le mois précédant l'assemblée suivante, ce décompte ne pouvant pas porter sur une période de plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé par l'assemblée générale convoquée par le syndic dans les deux mois suivant la décision susmentionnée.

Le décompte englobe les montants à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été réduites ainsi que les montants à payer par chaque

copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été augmentées.

Ces paiements doivent être effectués sans intérêts dans les deux mois suivant l'assemblée générale qui a approuvé le décompte.

La créance ou la dette susvisée est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans qui précède la décision de l'assemblée générale ou du jugement ayant acquis la force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette susvisée ci-dessus bénéficie au cédant et au cessionnaire, ou est supportée par ceux-ci, pro rata temporis. La date à prendre en considération est celle à laquelle la cession a été enregistrée (art. 1328 du Code civil).

Article 27. Cession d'un lot.

En cas de cession de propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu, par lettre recommandée au syndic de l'association des copropriétaires, de demander un état des éléments suivants :

1° les frais de conservation, d'entretien, de réparation et de renouvellement décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession, mais dont le paiement ne sera dû qu'après celle-ci ;

2° les frais liés à l'acquisition des parties communes décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession, mais dont le paiement ne sera dû qu'après celle-ci ;

3° les montants fixes dus par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date de la cession, mais dont le paiement ne devient exigible qu'après celle-ci.

Les créances nées après la date de la cession à la suite d'une procédure engagée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur destination.

Les appels pour le fonds de réserve décidés par l'assemblée générale avant la date de la cession restent à la charge du vendeur sans préjudice des dispositions contraires de l'acte translatif en ce qui concerne la contribution à la dette.

Aux fins du présent article :

- la date de cession est celle à laquelle la cession a été

fixée, conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice du droit de l'association des copropriétaires, représentée par leur syndic, d'invoquer la date de transfert de la propriété lorsque celle-ci ne coïncide pas avec la date de la transcription. Le syndic doit en informer le notaire instrumentant par lettre recommandée dans les quinze jours suivant l'envoi de l'état visé à l'article 577-11, paragraphe 1, du Code civil. Ce délai est imposé sous peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à partir du jour ouvrable suivant l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement entre les parties sur la base de l'exercice précédent.

Chapitre V Travaux de réparation.

Article 28. Généralités.

Sauf dans les cas où les statuts en disposent autrement., les réparations et les travaux aux parties communes sont effectués par les copropriétaires selon la quote-part de chacun dans les parties communes.

Article 29. Nature des réparations et des travaux.

Les réparations et les travaux sont divisés en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes ;

Article 30. Réparations urgentes.

Le syndic a toute autorité pour effectuer des travaux de nature très urgente sans avoir à demander l'autorisation de l'assemblée ; les copropriétaires ne peuvent jamais s'y opposer.

Sont assimilés à des travaux urgents tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et visant à la conservation du bien mentionnés dans le « Guide pratique pour l'entretien des immeubles » (CSTC), dont il convient d'utiliser l'édition la plus récente.

Article 31. Réparations et travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par les copropriétaires détenant conjointement au moins un quart des quotes-parts ; ces demandes sont soumises à l'assemblée suivante.

Ces travaux ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois

quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont donc obligatoires pour tous.

Article 32. Servitudes relatives aux travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent permettre l'accès, par leurs espaces privatifs (occupés ou non), à toutes les activités de contrôle, de réparation, d'entretien et de nettoyage des parties communes. Il en va de même pour les éventuels contrôles des canaux privatifs si le syndic juge une inspection de ce type nécessaire.

Ils doivent également permettre l'accès à leurs espaces, sans compensation, aux architectes, entrepreneurs, etc., qui effectuent des réparations et des travaux indispensables sur les affaires communes ou les parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être effectués avec la diligence requise.

Cet accès ne peut être demandé que du premier juillet au trente et un août, sauf pour les réparations urgentes.

Si les propriétaires ou les occupants sont absents, ils sont tenus de remettre une clé de leur espace privatif à un mandataire, domicilié \$, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, afin d'accéder à l'espace privatif si cela s'avère nécessaire.

Toute personne qui ne se plie pas à la présente disposition supportera exclusivement les surcoûts liés à sa négligence. Les copropriétaires doivent supporter sans compensation les désagréments des réparations des parties communes décidées selon les règles exposées ci-devant, quelle que soit leur durée.

Il en va de même pendant toute la durée des travaux de construction de l'immeuble ; les copropriétaires doivent également, sans pouvoir prétendre à une indemnisation, supporter les désagréments d'une interruption temporaire des services communs au cours des travaux d'achèvement des parties communes ou d'autres parties privatives de l'immeuble.

Les artisans seront autorisés à accéder aux parties où lesdits travaux doivent être effectués et les matériaux utilisés seront transportés à travers les parties communes de l'immeuble durant toute cette période.

Si un copropriétaire fait ensuite réaliser des travaux d'une certaine ampleur, le syndic peut exiger que soit installé, un monte-charge un monte-charge permettant aux ouvriers

d'accéder aux espaces concernés par une échelle et un échafaudage.

Les emplacements où sont stockés les matériaux ou autres objets sont clairement indiqués par le syndic. Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre cet emplacement et ses environs en parfait état. S'il ne le fait pas dans un délai de huit jours, le syndic a le droit de faire réaliser les travaux nécessaires d'office et aux frais du propriétaire concerné sans qu'aucune mise en demeure soit nécessaire. Les frais sont à la charge du propriétaire concerné.

Chapitre VI Responsabilité en général

Assurances - Reconstruction.

Article 33. De la responsabilité en général.

Les responsabilités qui peuvent découler de parties de l'immeuble, aussi bien communes que privatives, à l'exception toutefois de tout dommage résultant d'un acte de l'occupant, sont assumées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts de chacun, que la créance soit exercée par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers.

Ces risques sont couverts par des assurances souscrites par le syndic dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice du montant supplémentaire que peut réclamer chaque copropriétaire pour l'assurance de sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales précitées.

Le syndic prend toutes les mesures nécessaires à cet effet. Il paie les primes en tant que charges communes, remboursables par les copropriétaires, au prorata des coefficients de copropriété (sauf les primes liées au montant supplémentaire sur les parties privatives, ces dernières étant à la charge du propriétaire et/ou de ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).

Dans cette optique, les premières assurances sont souscrites par le premier syndic ou le promoteur dans l'intérêt des copropriétaires. Ces derniers lui rembourseront les primes qu'il a payées au prorata de la quote-part de chacun.

Si la demande leur en est faite, les copropriétaires apportent leur collaboration pour la souscription de ces assurances et la signature des actes nécessaires, faute de quoi le syndic sera contraint de les signer valablement à leur place de plein

droit et sans mise en demeure.

Article 34. Renonciation réciproque au recours en indemnité en cas d'incendie se propageant à d'autres immeubles.

Afin de réduire les possibilités de litiges et d'alléger les charges d'assurance mutuelles, les copropriétaires sont réputés renoncer expressément, entre eux et à l'égard du personnel de chacun d'eux ainsi que du syndic ainsi que, éventuellement, du conseil d'administration, des locataires, de tous les autres occupants de l'immeuble et des membres de leur personnel, à leur éventuel droit à une indemnisation pour la propagation d'un incendie survenu dans une partie de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf en cas d'actes malveillants ou de faute grave assimilée à la mauvaise foi.

Il en va de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment en ce qui concerne les dégâts des eaux et les bris de vitre.

Les propriétaires s'engagent à faire en sorte que leurs locataires ou les occupants, à quelque titre que ce soit, acceptent cette renonciation, sous peine d'être personnellement responsables de cette négligence.

À cette fin, les copropriétaires s'engagent à inclure, dans tous les accords relatifs à l'occupation de leur bien, une clause basée sur les dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire est tenu de souscrire, pour les biens mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il loue, une assurance contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et les recours que les voisins peuvent exercer contre lui pour les dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances doivent être souscrites auprès de la même compagnie que celle qui assure les immeubles.

Le locataire doit justifier auprès du bailleur, à chaque demande de ce dernier, à la fois de l'existence de ces assurances et du paiement des primes annuelles.

Les primes annuelles de ces assurances sont exclusivement à la charge du locataire.

Le locataire renonce dorénavant, tant pour son propre compte que pour celui de ses ayants droit, notamment pour ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tout

recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires, tous les autres occupants de l'immeuble et leur personnel, notamment en vertu des articles 1386, 1719-3 et 1721 du Code civil, pour tout dommage causé à ses biens et/ou à ceux de tiers se trouvant dans les espaces qu'il occupe.

Le locataire est tenu de notifier cette renonciation à sa ou à ses compagnies d'assurance et de leur demander d'en informer le bailleur. »

Article 35. Assurance

L'immeuble est assuré contre les risques d'incendie, de foudre, d'explosion, d'accident d'avion, de dommages électriques, de tempête et les risques associés par une ou plusieurs polices comprenant les garanties suivantes :

- a) l'immeuble pour la valeur de la reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) l'indisponibilité de l'immeuble ;
- d) les frais des pompiers, des activités d'extinction, de sauvetage et de conservation ;
- e) les frais de nettoyage et de démolition.

Ces dangers et garanties sont couverts par les soins du syndic, agissant au nom de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec la renonciation par les assureurs à tout recours contre les copropriétaires et leur personnel, contre le syndic, éventuellement contre le conseil d'administration, les locataires et tous les autres occupants de l'immeuble ainsi que leur personnel, à quelque titre que ce soit, à l'exception, bien entendu, des cas d'actes malveillants ou de faute grave, équivalant à la mauvaise foi.

Dans ce cas, toutefois, la perte du droit ne s'applique qu'à la personne en question et les assureurs se réservent le droit de recours contre la personne à l'origine du dommage.

Article 36

A. De la responsabilité civile à l'égard des tiers - immeuble - ascenseurs

B. Bris de vitre et dégâts des eaux

C. Personnel

A. Le syndic souscrit par ailleurs, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance, résiliable annuellement, couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble, à ceux qui y résident temporairement et aux tiers, quels qu'ils soient, du fait de :

- le mauvais état ou le mauvais entretien de l'immeuble
- l'utilisation des ascenseurs
- toute autre cause imprévue dont la responsabilité pourrait être imputée à l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou à l'un d'entre eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-dessus, le syndic souscrit également une police « bris de vitre », pour les parties communes les plus exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux » pour couvrir les dommages causés au bâtiment par des fuites accidentelles, des bris, des obstructions de tuyaux, conduits, gouttières et de tout dispositif d'eau de l'immeuble, ou par des infiltrations d'eau et de pluie par les toits, plates-formes et façades, le tout selon des modalités à convenir avec les assureurs. Ces contrats aussi peuvent être résiliés annuellement.

C. Le personnel d'entretien est assuré par le syndic conformément aux dispositions légales.

Article 37. Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions portant sur le montant du capital à assurer, sur tout autre sujet ainsi que sur les clauses et conditions des polices à souscrire sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix. Les premières assurances mentionnées ci-dessus seront toutefois ratifiées d'office.

En tout état de cause, l'immeuble doit être couvert, à sa valeur de construction neuve indexée, contre les risques d'incendie, d'explosion et les risques associés.

Chaque copropriétaire a le droit d'obtenir une copie des polices d'assurance.

Si une surprime est due en raison de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du personnel qu'il emploie, en raison de son locataire ou de l'occupant de son lot

privatif, ou, de manière générale, pour toute raison personnelle propre à l'un des copropriétaires, cette surprime est à la charge exclusive de ce dernier.

Article 38. Sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités accordées en vertu de la police, encaissées par le syndic et déposées à la banque, sont toujours versées sur un compte spécial.

À cette fin, le syndic des différents copropriétaires, avant de procéder au paiement des indemnités qui leur sont respectivement dues ou à leur utilisation pour la reconstruction, exige la production, aux frais de chacun d'eux, d'une preuve de transcription et d'inscription hypothécaires afin de tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le syndic agit ainsi pour le paiement des indemnités dues aux différents copropriétaires ou pour leur utilisation pour la reconstitution.

Le cas échéant, il associe les créanciers susvisés au règlement des indemnités précitées.

Article 39. Utilisation des indemnités

Ces indemnités sont utilisées comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, s'élevant à moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble, le syndic utilise les indemnités qu'il a encaissées pour remettre les lieux endommagés dans leur état initial. Si l'indemnisation est insuffisante pour procéder aux réparations, le syndic répercute le supplément sur tous les copropriétaires, tenus de payer leur part dans les trois mois suivant la demande du syndic. En cas de non-paiement dans ce délai, les intérêts correspondent au taux d'escompte appliqué par la Banque Nationale de Belgique, majorés de trois pour cent. Ces intérêts courent de plein droit, sans mise en demeure, sur le montant dû, sous réserve de leur recouvrement, auprès des personnes qui bénéficient d'une plus-value sur le bien en raison de la reconstruction, à hauteur de cette plus-value.

Le syndic dépose tout montant à percevoir sur le compte spécial susmentionné.

Si l'indemnité est supérieure aux frais de réparation, l'excédent revient aux copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel, s'élevant à plus de

cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble, l'indemnité est utilisée pour la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes des voix dans le cas d'une reconstruction partielle et à l'unanimité de tous les copropriétaires dans le cas d'une reconstruction complète.

Si l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le supplément est à la charge des copropriétaires au prorata de leurs droits dans la copropriété et doit être versé dans les trois mois suivant l'assemblée générale qui en a décidé. Si le montant n'est pas payé dans ce délai, un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent est appliqué au solde de plein droit et sans mise en demeure.

Le syndic dépose tout montant à percevoir sur le compte spécial susmentionné.

L'ordre dans lequel débiteront les travaux ne peut être indiqué par le syndic que si l'assemblée générale des copropriétaires en a décidé à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

En tout état de cause, si l'assemblée générale décide de la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote et/ou ont voté contre la proposition de reconstruction sont tenus, en priorité, à prix et conditions égaux, de renoncer à leurs droits dans l'immeuble et à leur indemnité au profit des autres copropriétaires ou, si tous ne souhaitent pas l'obtenir, au profit des copropriétaires qui la demandent.

Cette demande doit être adressée par lettre recommandée aux copropriétaires qui ont opposé leur refus dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruction partielle a été prise par l'assemblée générale.

Une copie de la lettre recommandée sera envoyée au syndic pour notification.

À la réception de la lettre recommandée susmentionnée, les copropriétaires qui n'ont pas participé au vote ou ont voté contre la décision de reconstruction partielle de l'immeuble ont encore la possibilité de se joindre à la décision par une lettre recommandée envoyée au syndic dans les quarante-huit heures.

Pour les copropriétaires qui persistent dans leur refus de reconstruire partiellement l'immeuble, une somme égale à leur quote-part dans le déficit résultant de l'insuffisance de l'assurance est déduite du prix de cession.

Les copropriétaires réfractaires disposent d'un délai de deux mois, à compter de la date de l'assemblée générale qui a décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble, pour renoncer à leurs droits dans l'immeuble et indemnités.

Si ce délai n'est pas respecté, ils sont tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté en faveur de celle-ci.

En l'absence d'un accord entre les parties, le prix du transfert de propriété est déterminé par deux experts nommés par décision du président du tribunal de première instance de la juridiction de l'immeuble à la demande de la partie la plus diligente, avec la possibilité, pour les experts, de faire appel à un troisième expert pour trancher les litiges ; à défaut d'accord sur le choix du troisième expert, celui-ci est désigné selon les mêmes modalités.

Le prix est payé au comptant.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les affaires communes sont divisées ou vendues dans le cadre d'une vente publique.

L'indemnité de l'assurance et le produit de toute vente publique sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs droits respectifs, déterminés par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice des droits des créanciers hypothécaires.

Article 40. Des assurances spéciales.

A. Si les copropriétaires ont effectué des travaux d'embellissement sur leur propriété, ils les assurent à leurs frais ; ils peuvent toutefois les assurer par le biais de l'assurance commune, mais en supportant le coût de la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de réparation.

B. Les copropriétaires qui estiment que le montant souscrit via l'assurance est insuffisant disposent à tout moment de la possibilité, pour leur compte, de souscrire une assurance complémentaire auprès de la même compagnie à condition d'en

régler tous les frais et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires concernés n'ont droit qu'à l'excédent de l'indemnité accordée au titre de cette assurance complémentaire et sont peuvent en disposer librement.

Article 41 Destruction de l'immeuble en délabrement. Fin de l'indivision.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour quelque raison que ce soit, étrangère à un sinistre couvert par l'assurance, ou à supposer que l'immeuble perde une partie importante de sa valeur d'usage, notamment à cause de son âge, et ce, en raison de considérations architecturales et de construction liées au temps, la seule solution qui soit dans l'intérêt des copropriétaires consiste à démolir l'immeuble et à le reconstruire ou à le vendre, il appartient 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 de l'immeuble dans son ensemble.

Cependant, une décision d'une telle importance ne peut être mise à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires détenant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de procéder à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble ou de vendre ce dernier dans son ensemble dans le cadre d'une vente publique ne peut être prise qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité en cas de reconstruction complète ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans les deux cas, ou dans le cas de figure d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour une raison quelconque autre qu'un sinistre couvert par l'assurance, les dispositions de la procédure décrite ci-dessus concernant le « sinistre total » sont également applicables, aussi bien celles visées à l'article relatif à la cession des quotes-parts des copropriétaires ayant voté contre la reconstruction que celles relatives à la désignation des experts ou encore celles relatives à la répartition des quotes-parts en cas de vente.

TITRE III RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 42. Champ d'application - Modifications.

Un règlement intérieur est établi entre les copropriétaires ; il les engage ainsi que leurs ayants droit.

Il peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications doivent être consignées dans le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur est opposable selon les modalités visées à l'article 19, paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être opposée directement aux personnes auxquelles elle est opposable.

Section I Conseil d'administration - Syndic

Article 43. Conseil d'administration.

Le conseil d'administration se compose d'un président et de trois assesseurs.

Tout membre du conseil d'administration absent ou empêché peut, par écrit, par télégramme ou par télex, désigner un mandataire de son choix pour le représenter aux réunions du conseil et voter à sa place.

Ces mandataires agissent, à l'égard les autres copropriétaires, à la place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier.

Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil d'administration avec voix consultative.

Le conseil d'administration surveille le fonctionnement du syndic, notamment le caractère urgent ou indispensable et l'exécution des travaux visés à l'article 30 des statuts ; il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque trois de ses membres au moins sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des membres présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour une période de trois ans. Celle-ci est renouvelable.

Un procès-verbal de leurs décisions est établi en tant que de besoin et est signé par les membres présents à la réunion.

Article 44. Désignation du syndic.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale, qui fixe les

conditions de sa désignation et, le cas échéant, de sa révocation, sans préjudice des conditions des présents statuts ayant trait à sa désignation.

L'assemblée générale peut désigner le syndic parmi les copropriétaires ou d'autres personnes.

Si le syndic est l'un des copropriétaires et qu'il ne reçoit pas de salaire, il peut désigner un secrétaire pour la tenue des livres.

Les indemnités du secrétaire sont fixées par l'assemblée. En cas d'absence ou de défaillance du syndic, le président du conseil d'administration reprend ses fonctions ; en cas d'absence ou de défaillance du président, ces fonctions sont exercées par un membre du conseil d'administration jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic ou à la reprise de ses fonctions par le syndic, sans préjudice du droit de nommer un syndic provisoire.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix, le président dispose des compétences du syndic provisoire.

Article 45. Compétences du syndic.

Le syndic est chargé de la gestion quotidienne de l'immeuble ainsi que de sa supervision générale.

Il veille donc au bon fonctionnement de tous les appareils communs.

Il effectue les achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit assurée de manière économiquement responsable.

En raison des préoccupations du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs sera conclu.

Un contrat d'entretien sera également conclu pour tout autre aménagement nécessitant un entretien régulier par des spécialistes, à savoir le jardin commun. Le syndic est chargé de recruter les éventuels salariés de la communauté, de leur communiquer des instructions et de les licencier. Il leur donne les ordres nécessaires et leur demande d'effectuer les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services de la communauté (éclairage, chauffage, gaz, ascenseurs, distribution d'eau, ramassage des ordures, nettoyage des couloirs et autres espaces communs).

Tous les travaux d'entretien et de réparation sont effectués sous le contrôle du syndic ou, le cas échéant, d'un

représentant technique désigné par ce dernier.

Le syndic a également pour mission de répartir le montant des charges communes entre les copropriétaires, de collecter les fonds et de les verser à ceux qui y ont droit.

Toutes ces activités sont soumises au contrôle et à la supervision du conseil d'administration.

Article 46. Mandat du syndic.

L'association des copropriétaires transfère ses compétences au syndic, qui la représente et a pour mission d'exécuter ou de faire exécuter ses décisions tant pour la gestion courante que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires, pour toutes les affaires courantes qui dépendent des parties communes, vis-à-vis des sociétés de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, les administrations, etc.

Le syndic prend connaissance des litiges concernant les parties communes vis-à-vis de tiers et d'administrations publiques.

Article 47 Comptabilité.

A. Provisions pour les charges communes.

Afin de couvrir les dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif verse une provision égale à l'estimation des dépenses sur une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble et les différents éléments privatifs, et ce, sous réserve du droit, pour le syndic, d'ajuster la provision permanente en fonction de l'évolution des dépenses et, dans tous les cas, de constituer une garantie pour la période de douze mois susmentionnée.

Le syndic veille à demander cette provision à chaque propriétaire de parties privatives afin de constituer un fonds de roulement destiné à la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est déterminé par le syndic sur la base d'estimations et est exigible au plus tard à la date de réception provisoire de chaque lot privatif.

Le comparant est toutefois libre de demander le premier acompte des charges communes à l'acquéreur de chaque lot privatif lors de la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic demande une

provision supplémentaire dont il détermine le montant.
L'assemblée générale peut ensuite prendre des dispositions particulières en ce qui concerne la gestion de ce capital de réserve.

B. Paiement des charges communes.

Tous les copropriétaires sont tenus de verser au syndic, dans les dix jours suivant la date à laquelle ils y ont été invités, les acomptes et/ou le règlement des charges communes.

Mesures en cas de défaut de paiement

a) Tout copropriétaire qui ne s'acquitte pas des montants dus dans ledit délai de dix jours est tenu, de plein droit et sans mise en demeure, de payer des intérêts de retard au taux de quatorze pour cent l'an, chaque mois entamé comptant pour sa totalité à partir de l'expiration dudit délai de dix jours.

b) À compter de la mise en demeure que le syndic lui adresse par lettre recommandée, le propriétaire est redevable à la communauté d'une indemnité forfaitaire de vingt pour cent du montant dû. Ces indemnités sont soit ajoutées au fonds de réserve pour en faire partie soit créditées par le biais des règlements habituels.

c) Le propriétaire défaillant peut, sans préjudice des indemnités susvisées, être convoqué à l'initiative du syndic et au nom de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 577-8, paragraphe 4, 6° du Code civil.

Les copropriétaires lui donnent un mandat exprès et irrévocable pour ce faire aussi longtemps qu'il est en fonction.

Par ailleurs, le syndic peut réclamer au copropriétaire un montant supplémentaire de dix euros lors du premier rappel, de quinze euros lors du deuxième rappel et de vingt-cinq euros lors de la mise en demeure, ainsi qu'un montant forfaitaire de septante-cinq euros au titre des frais de dossier ; pour tout litige soumis à un avocat à cet effet, le syndic est libre de souscrire une assurance de protection juridique pour se couvrir contre les litiges opposant l'association des copropriétaires et l'un d'entre eux.

d) Le syndic peut, lui-même ou par l'intermédiaire d'une banque qu'il désigne, percevoir ou faire percevoir, auprès de son locataire, les loyers et charges correspondant aux montants dus par un copropriétaire défaillant. Dans ce cas,

un transfert contractuel et irrévocable des loyers est donné au syndic par chacun des copropriétaires. Dans ce cas, le locataire est valablement libéré de ses obligations vis-à-vis de son propriétaire par le syndic.

Chaque copropriétaire, par le simple fait de son acquisition dans cet immeuble, s'engage à intégrer cette délégation de pouvoir dans les contrats de location qu'il signe.

En cas de non-respect des dispositions ci-dessus, le syndic peut, le cas échéant, de plein droit, procéder à une saisie mobilière sur les meubles, effets ménagers, etc. se trouvant dans le bien privatif dont le propriétaire est en défaut de paiement et proposer es biens mobiliers à la vente dans le cadre d'une vente judiciaire. Du reste, le syndic a le droit de faire couper l'approvisionnement en gaz, eau et électricité du bien privatif aux frais du propriétaire concerné.

e) Le syndic est autorisé à exiger des copropriétaires les sommes dues par le copropriétaire défaillant au prorata de leur quote-part dans la communauté concernée.

Les charges communes ne peuvent en aucun cas être payées par le biais de la provision pour charges communes, qui doit rester intacte. Son montant est ajusté en fonction de l'évolution des coûts afin d'être en mesure, dans tous les cas, de couvrir les frais pendant douze mois.

C. Perception des charges communes.

Le syndic est tenu de prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir les créances de la communauté des copropriétaires.

À cette fin, le syndic est autorisé, aux fins de la percevoir des charges communes :

(a) à couper l'approvisionnement en eau, gaz, électricité et chauffage central du bien de la partie défaillante ;

b) à assigner les copropriétaires défaillants en justice en vue du paiement des montants dus.

Il fait appliquer les décisions obtenues par tout moyen d'exécution, y compris la saisie de tous les biens mobiliers et immobiliers de la partie défaillante.

À cette occasion, il n'est pas tenu de produire une autorisation spéciale devant les tribunaux ou des tiers.

c) à percevoir les loyers et les sommes dues au copropriétaire défaillant lui-même ou à confier la perception du montant dû à une banque qu'il désigne. Cette délégation contractuelle et

irrévocable des loyers est donnée au syndic par chacun des copropriétaires en cas de défaillance envers la communauté. En application des présentes dispositions, le locataire ou l'occupant ne peut s'opposer à ces paiements et est valablement libéré, à l'égard de son bailleur, des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné décharge.

d) à demander aux copropriétaires le paiement, à titre de provision et au prorata de leurs quotes-parts dans l'immeuble, de la part des charges communes de la partie défaillante. Tous les copropriétaires sont expressément réputés, pour ce qui les concerne, être d'accord avec cette procédure et entièrement d'accord avec le transfert de compétences que l'application éventuelle des dispositions précitées peut entraîner à leur égard et à l'égard de leurs locataires.

D. Comptes annuels du syndic.

Chaque année, le syndic présente ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et, le cas échéant, reçoit sa décharge.

Les comptes annuels de l'administrateur soumis à l'assemblée générale sont clôturés à la fin de l'exercice comptable dont la date est déterminée par décision de l'assemblée générale. Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans les comptes annuels en indiquant les provisions versées par chacun d'entre eux.

Les copropriétaires signalent sans délai au président du conseil d'administration et au syndic les erreurs qu'ils ont constatées dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité absolue des voix, de toute modification du système comptable tel que défini ci-dessus.

Section II Aspects extérieurs.

Article 48. Nettoyage.

Le service de nettoyage des espaces communs est confié au syndic, conformément aux compétences et obligations énoncées ci-dessus.

Le personnel d'entretien est en principe responsable du nettoyage des espaces communs (hall d'entrée, couloirs, etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prend toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil d'administration, pour pourvoir au remplacement et

ainsi assurer un parfait état de propreté des espaces communs en général, et notamment les trottoirs, les entrées, le hall du rez-de-chaussée, les cages d'escalier, l'aire de manœuvre menant au sous-sol, les couloirs des caves, les espaces pour les poubelles, l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49. Jardins.

L'entretien du jardin intérieur est assuré par le syndic, qui peut faire appel au personnel nécessaire à cet effet.

Article 50. Entretien et vue.

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les fenêtres, garde-corps et volets ainsi que les autres décorations extérieures, les halls, la cage d'escalier et les autres parties communes, doivent avoir lieu au cours de la période déterminée par le syndic ou par l'assemblée générale, et ce, pour la première fois un an après l'occupation.

Ils doivent être effectués régulièrement, faute de quoi les plaintes concernant les dommages dus au gel et à l'humidité imputables à un manque d'entretien ne seront pas acceptées.

Les travaux de peinture extérieurs des portes d'entrée des lots doivent être réalisés avec l'approbation du syndic de l'immeuble.

Ces travaux, qui sont considérés comme des charges communes, et donc à partager, concernent l'entretien des parties communes.

Lorsque les acquéreurs souhaitent installer :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ceux-ci doivent être du même type que celui déterminé par le syndic ;
- 2) des volets roulants, ceux-ci doivent avoir la même couleur que celle déterminée par le syndic
- 3) des doubles rideaux, ceux qui se trouvent le long du côté extérieur doivent être identiques à ceux déterminés par le syndic ;
- 4) des stores ou des stores enroulables pare-soleil, ceux-ci doivent correspondre au modèle et à la couleur déterminés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux biens privatifs dont l'entretien touche à l'harmonie de l'immeuble seront effectués en temps utile par chaque propriétaire de manière à ce que l'immeuble reste en bon état.

Les copropriétaires et les occupants ne sont pas autorisés à

accrocher des panneaux, de la publicité, des moustiquaires, du linge ou tout autre objet aux fenêtres, façades et balcons.

Section III Ordre intérieur.

Article 51. Conduites sanitaires.

Conduites d'alimentation

1) L'abonnement à l'eau des parties communes est souscrit par le syndic.

2) Chaque copropriétaire souscrit ou renouvelle personnellement l'abonnement à l'eau de son lot privatif, sauf si la distribution de l'eau se fait au moyen d'un compteur intermédiaire.

3) Le cas échéant, le syndic transmet à la compagnie des eaux, au mois de décembre de chaque année, la liste des lots privatifs vendus ou transférés au cours de l'année en indiquant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être faites par le promoteur de l'immeuble au nom des futurs copropriétaires.

Chaque usager est responsable de l'entretien des vannes d'arrêt, des compteurs intermédiaires individuels, des robinets, etc.

Le raccordement de tout équipement doit toujours être effectué conformément aux prescriptions de la compagnie des eaux (notamment ne jamais effectuer un raccordement à un mitigeur). Les conduites d'alimentation ne doivent jamais être utilisées comme mise à la terre.

Conduites d'évacuation

Les conduites sanitaires des toilettes, de l'évier, de la baignoire et du lavabo ne sont prévues que pour l'évacuation des matières fécales et des eaux usées.

Le propriétaire et/ou les usagers doivent éviter les obstructions et les dommages qui peuvent être causés par les actions suivantes :

- tirer la chasse d'eau sur du papier : seul le papier toilette, en quantité limitée, peut être traité par la conduite de la chasse d'eau ;

- tirer la chasse sur des serviettes hygiéniques ou des couches ;

- le déversement de produits collants et/ou durcissants tels que la colle, le ciment, le plâtre, la peinture, l'huile, la graisse de friture, etc. ;

- le déversement de produits caustiques.

La mise hors service de ces conduites communes en raison d'une mauvaise utilisation peut avoir de graves conséquences. Les travaux de réparation peuvent être de longue durée et les usagers et les locataires ne pourront plus utiliser du confort de ces installations durant cette période. En outre, ces travaux de réparation sont généralement assez coûteux et lourds.

Article 52. Vue - Quiétude.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les sorties, les entrées et les aires de manœuvre des emplacements de parking doivent être dégagés en tout temps.

Rien ne peut jamais être empilé, fixé ou installé.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre, à ses risques et périls, d'effectuer ou de faire effectuer des travaux à sa guise. Ces travaux ne doivent pas causer de dommages aux voisins immédiats ou à d'autres copropriétaires, ni les gêner, non plus qu'ils ne peuvent mettre en péril la solidité, le bon état ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et les carpettes ne peuvent être ni battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, y compris les toits et les terrasses.

Les occupants doivent utiliser les appareils ménagers appropriés.

Il est interdit d'effectuer des travaux domestiques privatifs dans les couloirs et sur les paliers.

Il est expressément interdit d'utiliser dans l'immeuble des conduites de gaz fabriquées avec des matériaux susceptibles de rompre sous la pression du gaz ; ces conduites doivent être rigides et en métal.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, au titre de la simple tolérance, à avoir de chiens, des chats et des oiseaux pour autant que ceux-ci ne se promènent pas dans l'immeuble. Si un animal est la cause de nuisances à cause du bruit, de l'odeur ou autre, la tolérance dont il fait l'objet peut être révoquée par décision du syndic.

Si cette tolérance est révoquée, le non-respect de la décision du syndic entraîne le versement, par le contrevenant, pour chaque jour de retard, d'un montant fixé par le conseil d'administration à titre d'indemnisation, sans préjudice de

toute mesure judiciaire.

Ce montant est versé au fonds de réserve, sans préjudice de la décision qui sera prise par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Les meubles de grandes dimensions doivent être acheminés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne peuvent en aucun cas être utilisées à cette fin.

Les emplacements de parking doivent être utilisés avec le moins de désagréments possible pour tous les copropriétaires, surtout entre vingt-deux et sept heures.

Il est interdit de klaxonner, de stationner devant l'entrée et sur les aires de manœuvre afin de ne pas gêner la circulation entrante et sortante.

Les usagers doivent se conformer aux règlements décidés par le syndic concernant les marquages dont sont pourvus les accès au sous-sol.

Le stockage de carburant ou de tout autre produit inflammable est interdit.

L'accès aux parkings est interdit à toutes les personnes n'ayant pas de droit de jouissance dans la copropriété.

Les personnes qui disposent d'une place de parking s'engagent expressément à respecter les droits de leurs voisins et sont personnellement responsables de toute infraction commise à cet égard par des tiers invoquant une autorisation de leur part.

Sécurité

Les usagers sont tenus de fermer la porte du hall à double tour entre vingt-deux et sept heures. Il est inutile de souligner que cette mesure se fonde sur des considérations de sécurité.

La porte d'entrée ne peut être ouverte, au moyen de l'interphone, du vidéophone et de la serrure électrique, qu'aux personnes qui s'annoncent et qui sont connues.

L'accessibilité de chaque espace commun doit toujours être assurée.

Il est également interdit de placer des objets personnels dans les armoires contenant des équipements communs tels que des dévidoirs incendie, compteurs, etc., ce qui ne ferait qu'empêcher l'utilisation immédiate de ces dispositifs.

Les touches « STOP » et « ALARME » des ascenseurs ne peuvent être utilisées qu'en cas d'urgence. Les abus peuvent avoir

de graves conséquences.

Section IV Moralité - Quiétude - Destination des espaces.

Article 53. Modalités d'occupation.

a) Généralités

Les copropriétaires, les locataires, le personnel et les autres occupants de l'immeuble doivent toujours occuper l'immeuble et en faire usage sur la base de la notion juridique de « bon père de famille ».

Les résidents doivent veiller à ce que la quiétude de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leurs actes, par les personnes à leur service, leurs locataires ou visiteurs.

Ils s'abstiennent de faire tout bruit anormal ; l'utilisation d'instruments de musique, de radios, de télévisions, de chaînes stéréo et de lecteurs CD est autorisée.

Les occupants doivent veiller à ce que le fonctionnement de ces dispositifs ne devienne pas une nuisance pour les occupants de l'immeuble sous peine de mesures similaires à celles prévues à l'article 52 relatif à la présence d'animaux. Si des appareils électriques provoquant des interférences sont utilisés dans l'immeuble, ils doivent être équipés d'un dispositif qui atténue ces interférences de manière à ne pas perturber la réception des ondes radio.

Aucun moteur ne peut être mis en place dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs qui permettent d'actionner les appareils ménagers.

La mise en place et l'utilisation de machines de soudure par procédés autogènes ou électriques ainsi que la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

En principe, les appartements sont réservés à un usage résidentiel.

L'exercice d'une profession libérale, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, est soumis à l'autorisation préalable du service administratif compétent. Cette autorisation doit être notifiée au syndic par lettre recommandée au moins quinze jours avant le début de l'activité professionnelle concernée.

Toute infraction à cette obligation de notification est sanctionnée par une amende dont le montant est fixé par l'assemblée générale. Il est interdit aux enfants de jouer dans les espaces communs, notamment à l'entrée des garages et

dans le hall d'entrée.

b) Transfert des obligations

Les contrats de location conclus doivent reprendre l'obligation, pour les locataires, d'occuper l'immeuble conformément aux dispositions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les contrats de location peuvent être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

c) Mise en location

1. La propriété privative ne peut être louée qu'à des personnes de bonne réputation et solvables.

La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location ou d'abandon de location. Chaque copropriétaire est tenu de demander un montant correspondant à trois mois de loyer à titre de caution.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer correctement leurs risques locatifs et leur responsabilité envers les autres copropriétaires de l'immeuble et les voisins.

3. Les propriétaires sont tenus d'en informer le syndic selon les modalités prévues à l'article 19 §10.

4. Le syndic informe les locataires des modifications apportées au présent règlement ainsi que des instructions et décisions de l'assemblée générale qui les concernent, le tout conformément à l'article 577-10 §4 du Code civil.

5. En cas de non-respect des présents statuts par le locataire, le sous-locataire, le reprenneur du bail ou tout autre occupant, le propriétaire est tenu, après le deuxième avertissement du syndic, de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 54. Publicité

La publicité sur l'immeuble est interdite, sauf autorisation spéciale accordée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucune inscription ne peut être apposée sur les fenêtres des étages, sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les cages d'escalier, les halls et les couloirs, sauf dans les cas indiqués ci-après.

Le promoteur se réserve le droit, à ses frais, risques et périls, pendant toute la durée de la construction et même au-

delà, mais au plus tard dans les trente ans à compter de ce jour, d'installer des panneaux publicitaires, des signalisations et des drapeaux sur et autour du projet de construction, au rez-de-chaussée, à l'étage technique, sur les façades, les fenêtres, les escaliers, les cages d'ascenseur et la moquette fixe dans les immeubles ou sous-immeubles faisant partie du projet de construction.

Dans le cas de la mise en vente ou en location d'une propriété, le promoteur ou son délégué est autorisé à placer des affiches sur les fenêtres du bien. Il est permis de placer, sur la porte d'entrée des appartements ou à côté, une plaque correspondant au modèle autorisé par l'assemblée des copropriétaires sur laquelle sont indiqués le nom et éventuellement la profession de l'occupant.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des professions visées à l'article précédent est exercée dans l'immeuble, il est également permis de placer, à l'endroit désigné par le syndic, une plaque indiquant le nom et la profession correspondant au modèle que l'assemblée des copropriétaires doit approuver.

Chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres dans chaque entrée. Cette boîte aux lettres peut mentionner le nom et la profession de son titulaire ainsi que l'étage qu'il occupe. Ces indications sont celles d'un modèle imposé par l'assemblée générale.

Toutefois, ces conditions ne s'appliquent pas au promoteur qui, comme mentionné ci-dessus, se réserve le droit d'installer des panneaux et/ou des affiches publicitaires, qu'ils soient ou non éclairés ou dotés d'un éclairage, sur ou dans un immeuble ou des parties privatives non vendues ainsi que dans les jardins et les environs.

Article 55. Dispositions d'interdiction.

Aucune substance dangereuse (pour la santé) ou incommode ne peut être stockée dans l'immeuble.

Le stockage de substances inflammables n'est autorisé qu'avec l'approbation explicite de l'assemblée générale.

Même si une telle autorisation leur a été accordée, les personnes qui disposent de telles installations de stockage pour leur propre usage supportent seules les coûts supplémentaires de l'assurance incendie et explosion.

Le transfert, le déménagement et le transport de meubles ainsi que d'objets lourds et encombrants doivent être effectués

conformément aux instructions du syndic (averti au moins cinq jours à l'avance). Ils sont soumis à une indemnité dont le montant est fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Tout dommage aux parties communes résultant de ces actes sera à la charge du copropriétaire qui a ordonné le déménagement.

Article 56. Caves et emplacements de parking.

La propriété et la jouissance des caves et des emplacements de parking sont régies par l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Article 57. Appartement-témoin.

Le promoteur se réserve le droit d'aménager un appartement-témoin dans la résidence à bâtir. Cet appartement modèle peut être utilisé à la fois pour promouvoir la vente des biens privatifs de la résidence en question ainsi que ceux d'autres résidences dont le promoteur assure la construction ailleurs. À cette fin, les propriétaires sont tenus, sans compensation, de laisser la porte d'entrée ouverte tous les jours et de permettre l'affichage d'une signalisation efficace. En outre, les propriétaires sont tenus de tolérer, jusqu'à ce que l'assemblée générale en décide autrement à l'unanimité, que le promoteur fasse de la publicité pour sa société sur les façades ou sur ou dans les parties communes, par exemple en intégrant un logo dans la moquette.

Compte tenu de son inoccupation, l'appartement-témoin n'est tenu de contribuer qu'à hauteur de trente-trois pour cent des frais d'un appartement identique, situé en dessous ou au-dessus de celui-ci, durant une période de cinq ans à compter de la réception définitive.

Section V Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité.

Article 58. Chauffage

Les appartements sont chauffés individuellement au moyen de l'électricité.

Article 59. Eau

Chaque appartement privatif est équipé d'un compteur spécial qui enregistre la quantité d'eau consommée par les occupants. Les frais de consommation qui y sont liés sont exclusivement et intégralement supportés par son propriétaire.

La consommation d'eau pour un usage commun et pour des usages non visés au paragraphe précédent est enregistrée par un

compteur dédié.

Les frais liés à cette consommation et à la location du compteur sont répartis entre les propriétaires au prorata des quotes-parts indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Le syndic peut également installer des compteurs intermédiaires dont la consommation sera facturée aux consommateurs réels.

Article 60. Électricité.

Le bâtiment est équipé de compteurs pour l'éclairage des zones communes, des caves et des emplacements de parking ainsi que pour l'alimentation des moteurs des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs ainsi que leur location constitueront une charge commune qui sera répartie au prorata du nombre de parties communes détenues par le propriétaire d'un lot privatif.

Chaque lot privatif est équipé d'un compteur qui enregistre la consommation d'électricité de ses occupants. La location des compteurs et leurs frais de consommation sont exclus et totalement pris en charge par ses propriétaires ou occupants.

Section VI Ascenseurs

Article 61. Répartition des coûts de l'ascenseur.

a) Ascenseurs domestiques :

Les ascenseurs qui desservent l'immeuble sont considérés comme des parties communes.

Il s'ensuit qu'en ce qui concerne les frais de fonctionnement et d'entretien, de réparation ou de renouvellement de tout ascenseur et de ses composants, la quote-part de chaque lot privatif dans lesdites charges correspond à la répartition en dix-millièmes, comme stipulé à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement et de réparation des ascenseurs ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

b) Ascenseur vertical pour voitures :

Cet ascenseur est considéré comme une partie commune.

Néanmoins, les frais liés à cet ascenseur sont supportés exclusivement par les propriétaires d'un emplacement de parking au prorata de leur quote-part dans le total des dix-millièmes alloués à ces emplacements de parking.

Biens du promoteur inoccupés

Les appartements vacants non vendus du promoteur ne sont pas tenus de contribuer aux frais communs à l'exception de l'assurance incendie.

Section VII Litiges

Article 62. Règlement des litiges.

Les litiges entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble qui concernent les parties communes doivent être soumis au syndic en première instance.

Si le litige n'est pas résolu malgré l'intervention du syndic, il est porté devant le conseil d'administration et, le cas échéant, devant l'assemblée générale.

Si le désaccord persiste, il est fait appel au tribunal compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficultés concernant l'interprétation du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, le litige est porté devant le conseil d'administration et, le cas échéant, devant l'assemblée générale.

Si un accord est trouvé, un procès-verbal officiel est établi.

Si le désaccord persiste, il est fait appel au tribunal compétent.

En cas de litige entre l'assemblée générale (statuant à la majorité absolue de ses membres) et un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure, y compris les frais de justice et, le cas échéant, les honoraires d'avocat et les frais d'expertise, sont avancés par le syndic, qui agit pour le compte de l'assemblée générale, mais supportés exclusivement par la partie perdante.

Article 62 bis. Arbitrage.

La compétence du juge de paix ne fait pas obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois le litige survenu.

Article 63. Conservation et diffusion des documents.

Il est fait des copies des présents statuts, qui intègrent le règlement d'ordre intérieur. Celles-ci sont remises aux intéressés au prix fixé par l'assemblée générale.

Ces statuts et règlements sont obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour les personnes qui seront amenées à détenir un droit quelconque sur

l'immeuble ou sur une partie de celui-ci, leurs héritiers, ayants droit, à quelque titre que ce soit.

En conséquence, soit les présents statuts et règlements doivent être transcrits intégralement dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, soit ces actes doivent indiquer que les intéressés ont une parfaite connaissance des présents statuts et règlements et que, de plein droit, du seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur toute partie de l'immeuble, ils seront subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent ou en découleront.

Dans tout accord ou contrat portant sur une partie de l'immeuble, les parties choisissent la juridiction de Bruxelles. À défaut, il est élu domicile dans l'immeuble lui-même de plein droit.

Choix de la langue

Le promoteur et/ou le notaire rédigeront l'acte de base et le règlement général de copropriété en néerlandais.

Le syndic gèrera également le projet de construction et sa copropriété en néerlandais.

Cependant, les copropriétaires qui le souhaitent peuvent obtenir une traduction des documents de base à leurs frais.

La traduction n'est toutefois pas opposable, de sorte que le texte pris en compte dans le cadre de la gestion du projet de construction sera toujours l'original.

Il est également possible, sur demande et moyennant une indemnité appropriée, d'obtenir une traduction des documents de gestion tels que les rapports, la correspondance et les décomptes.

Article 64. Référence au Code civil.

Les statuts sont régis par les dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions qu'ils tiennent sont considérées comme non écrites si elles sont contraires aux articles précités.

Article 65. Table des matières.

Titre I - Acte de base

I. Description du bien

II. Destination et classification du bien - Placement sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

III. Annexes aux statuts.

IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de

famille.

V. Description du bien

VI. Modifications éventuelles de l'acte de base

VII. Mandat

VIII. Renonciation au bénéfice de l'accession

IX. Murs mitoyens - Clôtures

X. Servitude

XI. Superficie

XII. Tolérance

XIII. Conditions régissant la vente.

XIV. Cahier des charges - entrepreneurs agréés

XV. Règles d'urbanisme

XVI. Règlement général de copropriété.

XVII. Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

XVIII. Frais

XIX. Garantie d'achèvement - Loi Breyne.

XX Procuration

Titre II - Règlement de copropriété

Chapitre I : Présentation générale

Article 1 - Détermination et champ d'application

Article 2 - Détermination du règlement d'ordre intérieur

Article 3 - Statuts de l'immeuble

Chapitre II : Statut de l'immeuble.

Article 4 - Répartition de l'immeuble en parties privatives et communes

Article 5 - Calcul de la quote-part de copropriété

Article 6 - Parties communes

Article 7 - Statut juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8 - Détermination des parties privatives

Article 9 - Jouissance des parties privatives

Article 10 - Limites de la jouissance des parties privatives

Article 11 - Transformations

Chapitre III : Association des copropriétaires

Article 12 - Désignation et siège

Article 13 - Personnalité juridique - Composition

Article 14 - Dissolution - Liquidation

Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16 - Objet

Article 17- Responsabilité partagée des copropriétaires

Article 18 - Actions en justice

Article 19 - Organes de l'association des copropriétaires
Chapitre IV : Répartition des charges et des recettes communes
Article 20 - Charges communes
Article 21 - Consommation personnelle
Article 22 - Impôts
Article 23 - Responsabilité civile
Article 24 - Augmentation des charges par la faute d'un copropriétaire
Article 25 - Recettes au profit des parties communes
Article 26 - Modification de la répartition des charges
Article 27 - Cession d'un lot
Chapitre V Travaux et réparations
Article 28 - Généralités
Article 29 - Nature des réparations et des travaux
Article 30 - Réparations urgentes
Article 31 - Réparations et travaux non urgents
Article 32 - Servitudes relatives aux travaux
Chapitre VI Responsabilité en général - Assurances - Reconstruction
Article 33 - De la responsabilité en général
Article 34 - Renonciation réciproque au recours en indemnité en cas d'incendie se propageant à d'autres immeubles
Article 35 - Assurance
Article 36 - A. De la responsabilité civile à l'égard des tiers (immeuble -jardin - ascenseurs)
 B. Bris de vitre et dégâts des eaux
 C. Personnel
Article 37 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
Article 38 - Sinistre
Article 39 - Utilisation des indemnités
Article 40 - Des assurances spéciales
Article 41 - Destruction de l'immeuble en délabrement Fin de l'indivision.
Titre III - Règlement d'ordre intérieur
Article 42 - Champ d'application - Modifications
Section I Conseil d'administration - Syndic
Article 43 - Conseil d'administration
Article 44 - Désignation du syndic
Article 45 - Compétences du syndic
Article 46 - Mandat du syndic

Article 47 - Comptabilité
Section II - Aspects extérieurs
Article 48 - Nettoyage
Article 49 - Jardins (sans objet)
Article 50 - Entretien et vue
Section III Ordre intérieur.
Article 51 - Conduites sanitaires
Article 52 - Vue - Quiétude
Section IV Moralité - Quiétude - Destination des espaces
Article 53 - Modalités d'occupation
Article 54 - Publicité
Article 55 - Dispositions d'interdiction
Article 56 - Caves et emplacements de parking
Article 57 - Divers
Section V Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité.
Article 58 - Chauffage
Article 59 - Eau
Article 60 - Électricité
Section VI Ascenseurs
Article 61 - Répartition des coûts de l'ascenseur
Section VII Litiges
Article 62 - Règlement des litiges
Article 62 bis - Arbitrage
Article 63 - Conservation et diffusion des documents
Article 64 - Référence au Code civil
Article 65 - Table des matières

Frais

La part des acquéreurs dans les frais du présent statut et de ses annexes est fixée à

- cent euros (100,00 €) par emplacement de parking
- cinq cents euros (500,00 €) par studio
- six cents euros (600,00 €) par appartement une chambre
- six cent quatre-vingts euros (680,00 €) par appartement deux chambres
- sept cent cinquante euros (750,00 €) par appartement trois chambres
- sept cent cinquante euros (750,00 €) pour un espace commercial

Pour les autres lots, qui ne relèvent pas de l'une des catégories ci-dessus, la part des acquéreurs dans les frais

du présent statut et de ses annexes est fixée à cinq cents euros (500,00 €).

Traduction.

Toute traduction libre de l'acte de base en français ou dans une autre langue est effectuée en dehors de la responsabilité des comparants et du notaire soussigné.

En cas de litige, seul le texte néerlandais est considéré comme juridiquement valable.

La traduction est à la charge du propriétaire qui en fait la demande.

Dispense d'inscription.

Le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre l'inscription d'office lors de la transcription d'une copie des présentes.

Élection de domicile.

Pour l'exécution de la présente convention, les comparants et les acquéreurs successifs élisent domicile respectivement à leur domicile ou au siège social.

Litiges

En cas de désaccord sur l'interprétation des présents statuts du complexe ou sur des points non prévus par ceux-ci, la question sera soumise au conseil général, qui décidera à la majorité des voix.

En l'absence de la majorité requise, le litige sera soumis à arbitrage.

Seul l'arbitrage de la Fédération des entreprises de Belgique (CEPINA ou Cepani) est compétent pour régler les litiges entre les parties.

L'arbitre est désigné soit d'un commun accord soit, à défaut d'accord, à la demande de la partie la plus diligente, par le juge de paix du canton où se trouvent les biens.

DÉCLARATION PRO FISCO

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

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

DONT ACTE.

Fait à Bruxelles, à la date indiquée ci-dessus.

Les parties nous déclarent avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq (5) jours ouvrables avant sa passation.

Après lecture commentée, en totalité pour les parties du présent acte visées par la loi, et en partie pour les autres

dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.
(Signatures)

Enregistrement de soixante-cinq pages et un renvoi au 2e bureau d'enregistrement de Forest le vingt-cinq janvier 2008. Livre 37. Page 94. Encadré 8. Vingt-cinq euros reçus (25 €). L'inspecteur principal par intérim (signé) NATHALIE BRAUNS.