



Le 29/10/2019

ADAPTATION DES STATUTS

DES « RESIDENCES BILBAO ET BOLZANO »

Située à Uccle, rue Meyerbeer 109-111, 1180

N° d'entreprise : 0843522193

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DES RESIDENCES BILBAO ET BOLZANO

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIIN MIL NEUF CENT
NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX
MIL DOUZE ET DU DIX-HUIT JUIIN DEUX MIL DIX-HUIT, FORMANT LES
ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 9 juillet 1959 du Maître **Alfred LEVIE**, Notaire résidant à Schaerbeek, enregistré à Schaerbeek, A.C. et succ. IV, le 17 juillet 1959, huit rôles, neuf renvois, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée des résidences « **BILBAO ET BOLZANO** » ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

information à la prochaine réunion.

Qu'il est précisé à l'acte du 9 juillet 1959 :

ONT COMPARU

1. La société des personnes à responsabilité limitée « ANCIENS ETABLISSEMENTS TRUILLET PERE ET FILS » dont le siège est à Bruxelles, rue de Ligne, 31, constituée suivant acte reçu par le notaire Philips à Koekelberg, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du dix-sept avril suivant sous le numéro 7783, dont les statuts ont été modifiés par acte du même notaire Philips du vingt-et-un septembre mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du onze octobre suivant, sous le numéro 25414 et par acte du notaire soussigné du vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge des treize/quatorze janvier mil neuf cent cinquante-huit sous le numéro 934.

Représentée par son administrateur-gérant monsieur Pierre-Léon-Van Craen, docteur en droit, domicilié à Forest-Bruxelles, avenue de Monte Carlo, 38, nommé à ces fonctions dans l'acte constitutif prérapporté et ayant les pouvoirs aux fins des présentes, en vertu de l'article 18 des statuts sociaux.

2. La société anonyme « C. BAUDOUX, ENTREPRISES GENERALES DE PAVEMENTS ET REVETEMENTS » dont le siège est situé à Molenbeek-Saint-Jean, rue Pierre Gassée, 10a, constituée suivant acte reçu par le notaire Lebon à Bruxelles, le vingt-six janvier mil neuf cent quarante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge le quinze février suivant sous le numéro 2632, dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par le notaire Levie soussigné, le deux février mil neuf cent cinquante-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept février suivant, sous le numéro 2763 ; représentée par monsieur Pierre-Léon Van Craen prénommé qui se porte fort pour elle.

3. Madame Adrienne-Marie-Josèphe LACANNE, sans profession, née à Liège, le vingt-deux octobre mil neuf cent quinze épouse assistée et autorisée de monsieur Jean-Baptiste HANSET, industriel, dont elle est judiciairement séparée des biens en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, le dix janvier mil neuf cent cinquante-neuf, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, avenue de Broqueville, 44.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

4. a) Monsieur Albert-Eugène-Marguerite-Edmond CAYPHAS, médecin-dentiste, né à Jumet, le cinq décembre mil neuf cent dix-sept, et son épouse qu'il assiste et autorise madame Marie Madeleine-Léonie-Corneille VANDERVEEREN, sans profession, née à Louvain, le dix mars mil neuf cent dix-huit, mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat reçu par le notaire Bosmans à Louvain, le dix-huit janvier mil neuf cent quarante-deux, domiciliés ensemble à Houdeng-Goegnies chaussée Houtart, 193.

b) Monsieur Paul-Marie-Adolphe-Alexandre EVERARD, industriel né à Houdeng-Goegnies, le vingt-six décembre mil neuf cent onze et son épouse madame Agnès-Albertine-Marie-Joséphine QUINET, sans profession, née à Mons, le vingt-quatre janvier mil neuf cent seize, domiciliés ensemble à La Salis (Port) Cap d'Antibes, (Alpes-Maritimes - France) et mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire De Leener à Saint-Gilles-Bruxelles, le vingt juin mil neuf cent trente-cinq.

Représentés par monsieur Albert Cayphas ci-dessus nommé en vertu d'une procuration reçue par le notaire Detay à Antibes, le vingt-trois juin mil neuf cent cinquante-neuf, dont le brevet original, dûment légalisé demeurera ci-annexé pour être enregistré avec les présentes.

5. Monsieur Gilbert-Raymond-Ernest-Odon CARLIER, commerçant, né à Cambron-Saint-Vincent, le six janvier mil neuf cent quatorze, et son épouse qu'il assiste et autorise madame Marie-Amélie-Ghislaine MARCHAND, sans profession, née à Hautrage, le vingt-neuf juillet mil neuf cent dix-sept, domiciliés ensemble à Dour, rue Masson, 37, et mariés sous le régime de la séparation des biens avec société d'acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par le notaire Dehem à Dour, la vingt-trois octobre mil neuf cent quarante.

Lesquels comparants ont exposé ce qui suit :

1. Madame Hanset est propriétaire des parcelles de terrain ci-après :

Commue d'Uccle :

a) Une parcelle de terrain sise à front de la rue Meyerbeer, où elle présente une façade de treize mètres quatre-vingt-deux centimètres, contenant en superficie suivant titre trois cent quarante-huit mètres carrés cinquante-six décimètres carrés, cadastré ou l'ayant été section B, partie du numéro 121W10.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

b) Une parcelle de terrain sise à front de la rue Meyerbeer, où elle présente une façade de neuf mètres neuf centimètres, contenant en superficie suivant titre cent nonante-deux mètres carrés septante-sept décimètres carrés, cadastrée ou l'ayant été section B, partie du numéro 121W10.

La première parcelle tenant de gauche à Cayphes et Everard prénommés, du fond à la société « C. Baudoux, entreprises générales de pavements et revêtements » prénommée et de droite à la « Résidence Barcelone-Brescia-Benevent » et la seconde parcelle tenant de gauche à Carlier, du fond à Cayphas et Everard et la société « C.Baudoux » prénommée, et de droite à Cayphas et Everard.

Pour les avoir acquises de madame Marie Goffin veuve Jean-Baptiste Vander Elst à Blanden, aux termes d'un acte reçu par les notaires Marchant à Uccle et Levie soussigné, le vingt mai mil neuf cent cinquante-neuf, actuellement à la transcription au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles.

2. Monsieur et madame Cayphas-Vanderveeren et monsieur et madame Everard-Quinet sont propriétaires indivis des parcelles suivantes :

Commune d'Uccle :

a) Une parcelle de terrain sise à front de la rue Meyerbeer où elle présente une façade de six mètres nonante-et-un centimètres contenant en superficie suivant titre cent septante-six mètres carrés trente-huit décimètres carrés, cadastrée section B, partie du numéro 121w10, tenant de droite et de gauche à madame Hanset prénommée et du fond à la société « C. Baudoux » prénommée également.

b) Une parcelle de terrain de fond d'une contenance suivant mesurage de quatre-vingt-huit mètres carrés nonante-six décimètres carrés, située derrière la parcelle appartenant à madame Hanset ci-dessus décrite sous b, cadastrée section B, partie du numéro 121w10, reliée à la rue Meyerbeer par une servitude de passage d'une largeur de trois mètres trente-sept centimètres établie sur le terrain ci-après décrit, appartenant à monsieur et madame Carlier-Marchant.

Pour les avoir acquises de madame Vander Elst-Goffin prénommée aux termes de l'acte prémentionné des notaires Marchant et Levie, du vingt mai mil neuf cent cinquante-neuf, acte dans lequel monsieur Van Craen prénommé s'est porté fort pour eux. Ils déclarent, monsieur et madame Everard-Quinet, représentés comme dit est, certifier expressément cette

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

acquisition, (...) exécution comme s'ils avaient été présents à l'acte prémentionné et l'avaient eux-mêmes signé.

3. La société anonyme « C. Baudoux, entreprises générales de Pavements et Revêtements » est propriétaire du bien suivant :

Commune d'Uccle :

Une parcelle de terrain de fond sise derrière les biens prédécrits appartenant à madame Hanset et à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard (sous a pour ces derniers) tenant de gauche au bien appartenant à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard, décrit sous b ci-dessus, cadastré section B, partie du numéro 121w10, et contenant en superficie suivant titre trois cent vingt-cinq mètres carrés.

Pour l'avoir acquise de madame Vander Elst-Goffin prénommée aux termes de l'acte susvisé des notaires Marchant et Levie du vingt mai mil neuf cent cinquante-neuf.

4. Monsieur et madame Carlier-Marchand sont propriétaires du bien suivant :

Commune d'Uccle :

Une parcelle de terrain sise à front de la rue Meyerbeer ; où elle présente une façade de quatorze mètres dix centimètres, contenant en superficie suivant titre cinq cent quarante-six mètres carrée huit décimètres carrés cadastrée section B, partie du numéro 121w10 tenant de droite à Hanset et Cayphas et Everard pour l'avoir acquise de madame Vander Elst-Goffin prénommée aux termes de l'acte prémentionné des notaires Marchant et Levie du vingt mai mil neuf cent cinquante-neuf.

Cet exposé fait, les comparants ont requis le notaire soussigné de dresser, sur leurs indications et sous leur responsabilité, l'acte ci-après :

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective.

I. Renonciation au droit d'accession :

Madame Hanset déclare renoncer purement et simplement au profit de la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils », qui accepte par la voix de son représentant préqualifié, au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code civil sur les constructions et ouvrages que la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » a l'intention de faire établir sur les parcelles de terrain prédécrites et elle autorise ladite société à construire sur ces parcelles deux immeubles soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et qui resteront la propriété de la comparante sous primo ou deviendront pour tout ou partie celle de tiers au choix de cette dernière.

Madame Hanset autorise en outre la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » à renoncer pour tout ou partie au profit de telle personne à choisir par elle et notamment au profit des futurs acquéreurs des locaux privatifs dans les immeubles dont question, au bénéfice total ou partiel des droits qui lui sont conférés, étant spécifié que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant les terrains dont question, bien connues de la société « Anciens Etablissement Truillet Père et Fils » et d'ailleurs reproduites ci-après, ainsi que toutes les dispositions légales ou réglementaires édictées ou à édicter en la matière, devront être respectées.

Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu lesdites constructions seront à la charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.

La présente autorisation de bâtir s'engage en aucune manière la responsabilité de madame Hanset, propriétaire du sol, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de la comparante sous primo, qui devra faire vider toutes contestations qui

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

pourraient être soulevées au sujet de cette construction, sans l'intervention de madame Hanset, et supporter toutes condamnations qui pourraient être prononcées, même si elles l'étaient contre madame Hanset, propriétaire du fonds, à raison de cette qualité. Le fait que la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » agit pour compte personnel ou pour compte de tiers, ou qu'elle renonce ou non, ainsi qu'elle y est autorisée ci-dessus, au profit de quiconque, à tout ou partie des droits qui lui sont concédés, ne constituera pas novation et ne la déchargera pas de ses obligations vis-à-vis de madame Hanset, propriétaire du sol.

La comparante sous primo demeurera solidairement et indivisiblement tenue avec les tiers dont question.

La société comparante sous primo a d'autre part déclaré :

- qu'elle a décidé de construire sur le terrain appartenant à madame Hanset et décrit sous a, présentant à front de la rue Meyerbeer une façade de treize mètres quatre-vingt-deux centimètres contenant en superficie trois cent quarante-huit mètres carrés cinquante-six décimètres carrés, un immeuble à appartements multiples dénommé « **Résidence Bolzano** » avec l'intervention des amateurs qui se présenteront, chacun des appartements devant constituer une propriété privative à laquelle sera rattachée une fraction des parties communes ; y compris le terrain.

La société comparante sous primo d'une part, et monsieur et madame Cayphas-Vanderveeren et monsieur et madame Everard-Quinet d'autre part, ont déclaré :

- qu'ils ont décidé de construire un immeuble à appartement qui sera dénommé « **Résidence Bilbao** », comprenant deux ailes, lesquelles seront érigées, savoir :

Celle de gauche, par les « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » sur le terrain appartenant à madame Hanset et décrit sous b ci-dessus, d'une contenance de cent nonante-deux mètres carrés septante-sept décimètres carrés, et d'une façade rue Meyerbeer de neuf mètres neuf centimètres.

Celle de droite, par monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard, sur le terrain leur appartenant à front de la rue Meyerbeer, décrit ci-dessus sous a, d'une façade de six mètres nonante-et-un centimètres, contenant cent septante-six mètres carrés trente-huit décimètres carrés.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

L'aile droite construite sur sol propre à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard restera la propriété de ceci, et ne sera pas soumise au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, tandis que l'aile gauche sera construite à l'intervention des amateurs qui se présenteront, chacun des appartements devant constituer une propriété privative à laquelle sera rattachée une fraction des parties communes de cette aile, y compris le terrain sur lequel elle est érigée.

Monsieur et madame Carlier-Marchant ont de leur côté déclaré qu'ils ont décidé de construire sur le terrain leur appartenant et décrit ci-dessus un immeuble de rapport comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages, en façade, ainsi que quatre garages situés dans le fond dudit terrain. Cet immeuble sera dénommé « Résidence Biarritz ». Il ne sera pas soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, étant construit sur sol appartenant en propre à monsieur et madame Carlier-Marchant.

Monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard déclarent qu'ils ont décidé de construire sur la parcelle de terrain de fond dont ils sont propriétaires et qui est décrit ci-dessus sous b, deux garages, lesquels ne seront pas soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, étant construits sur sol appartenant en propre à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard.

Enfin, les représentants de la société « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » déclarent qu'ils ont décidé de construire sur la parcelle de fond dont cette société est propriétaire et qui est décrite ci-dessus, sept garages, lesquels ne seront pas soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, étant également construits sur sol appartenant en propre à ladite société.

A l'instant les comparants ont remis au notaire soussigné pour qu'ils restent ci-annexés et soient enregistrés avec les présentes, les différents plans des immeubles à ériger sur les différents terrains prédécrits, savoir :

- plan numéro 24E/1 : sous-sol ;
- plan numéro 24E/2 : rez-de-chaussée ;
- plan numéro 24E/3 : étages et toiture ;

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

- plan numéro 24E/4 : façades principales ;
- plan numéro 24E/5 : façades postérieures et coupes.

Ces plans ont été dressés par l'architecte Edouard Truillet à Bruxelles.

Un plan des terrains prédécrit restera également ci-annexé pour être enregistré avec les présentes.

Ces déclarations étant préalablement faites, la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » a décidé, conjointement avec madame Hanset-Lacanne comparante, de doter la « Résidence Bolzano » et l'aile gauche de la « Résidence Bilbao », soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, d'un statut immobilier permettant la division horizontale de la propriété et ladite société et madame Hanset nous ont requis de constater authentiquement leur volonté de les placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Il a été établi un « règlement de copropriété » dont le but est de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Il est fait observer que monsieur et madame Cayphas, monsieur et madame Everard, monsieur et madame Carlier et la société « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » n'interviennent aux présentes que pour régler les rapports de leurs propriétés respectives l'une vis-à-vis de l'autre, vis-à-vis des copropriétaires de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » et des copropriétaires de la « Résidence Bolzano », vis-à-vis de l'ensemble des trois immeubles « Biarritz, Bilbao, Bolzano » et enfin pour établir diverses servitudes rendues nécessaires par l'implantation des différents immeubles et leur érection. Monsieur et madame Cayphas, monsieur et madame Everard, monsieur et madame Carlier et la société « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » s'obligent, tant en leur nom, qu'au nom des futurs propriétaires des biens leur appartenant actuellement ou de ceux qui seront érigés sur leur fond respectif, à respecter les obligations qui leur seront

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

imposées par le présent acte et ses annexes. Cette adhésion aux stipulations des présentes, ne modifie en rien leurs droits de propriété, ou ceux de leurs ayants droit ou ayants cause sur les terrains leur appartenant respectivement ou sur les biens qui y seront érigés. Les actes de vente de ces terrains ou des constructions qui y seront érigées devront imposer les obligations résultant des présentes aux futurs acquéreurs, monsieur et madame Carlier, monsieur et madame Cayphas, monsieur et madame Everard et la société « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » les ayant souscrites tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause.

Les comparants déclarent que les stipulations du présent acte et de ses annexes ont été convenues entre eux antérieurement aux présentes, sans l'intervention et en dehors de la présence du notaire soussigné.

Règlement de copropriété :

Il représente :

Le statut réel des « Résidence Bilbao » (aile gauche) et « Résidence Bolzano » qui règle tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que dans le respect des majorités prévues à l'article 14 du règlement d'ordre intérieur ; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

Règlement d'ordre intérieur :

Le règlement d'ordre intérieur est relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété. Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'un des immeubles. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Annexes :

Monsieur Van Craen es qualité dite, nous a ensuite remis, à l'acte de base initial du 9 juillet 1959, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, formant ensemble l'acte de base desdits immeubles, conjointement avec les plans s'y rapportant dont question ci-dessus :

1. la description des immeubles (annexe I) ;
2. le règlement de copropriété (annexe II) valable pour les deux immeubles ;
3. le tableau des quotités qui détermine les quotités rattachées à chaque partie privative dans les parties communes de chacun des immeubles, dans les charges communes et dans les frais d'ascenseur (annexe III) ;
4. le cahier général des charges régissant le contrat d'entreprise avec la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en œuvre (annexe IV).

Les descriptions et les plans prémentionnés (en ce qu'ils concernent les biens soumis à la copropriété) se complètent et forment un tout. Ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre. En cas de non concordance entre le cahier général des charges, le règlement de copropriété et la note descriptive des travaux et matériaux à mettre en œuvre d'une part, et les plans annexés aux présentes, d'autre part, ce sont ces derniers qui feront foi.

Sous cette seule réserve, le cahier général des charges et le règlement de copropriété seront de stricte application.

Déclaration de division :

Madame Hanset et monsieur Van Craen, agissant comme dit est, déclarent opérer la division des « Résidences Bolzano » et aile gauche de la « Résidence Bilbao », par appartements et autres locaux privatifs.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Cette déclaration de volonté, actée au présent acte, créé dès ce moment les appartements et locaux privatifs comportant :

- a) une partie de propriété privative et exclusive ;
- b) un certain nombre des quotités dans les parties communes de l'immeuble dont l'appartement dépend, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en seront l'accessoire. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou local privatif, grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées. La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont, dans chacun des immeubles, savoir, « Résidence Bolzano » et aile gauche de la « Résidence Bilbao » divisées en mille/millièmes. Elles sont en copropriété et indivision forcée. La répartition de ces quotes-parts indivises ne peut être modifiée - en ce qui concerne chaque immeuble - sans l'accord unanime des copropriétaires de cet immeuble. Il a toutefois été prévu au règlement de copropriété (titre II) la possibilité de grouper des appartements ou parties des appartements, et ce suivant les modalités qui sont prévues audit titre II.

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés aux présentes, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

Mitoyennetés :

Il est spécialement convenu entre tous les comparants que les murs séparatifs entre leurs propriétés respectives seront érigés à cheval sur la limite séparative entre leurs fonds respectifs, de telle sorte qu'ils resteront mitoyens sur toute leur surface actuelle, et qu'il ne sera dû, en aucun cas aucune indemnité par un des comparants à l'autre, du chef de l'utilisation de ces murs.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Par contre, la société comparante de première part se réserve le droit réel de mitoyenneté sur les murs, pignons et clôtures à édifier ou existant, à cheval sur les limites séparant la « Résidence Bolzano » des « Résidences Barcelone-Brescia-Benevent » rue Meyerbeer, 103/105/107.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les biens voisins qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la société a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable, pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Servitudes :

I. Monsieur et madame Carlier-Marchant, monsieur et madame Cayphas, monsieur et madame Everard, ainsi que la société anonyme « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » déclarent que les garages qu'ils érigeront sur les terrains dont ils sont propriétaires formeront en fait un ensemble et ils conviennent de numéroter les garages de la gauche vers la droite de 1 à 13, de telle sorte que :

- les garages appartenant à monsieur et madame Carlier seront numérotés de 1 à 4 inclus ;
- ceux appartenant à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard, en indivision, seront numérotés de 5 à 6 inclus ;
- et ceux appartenant à la société anonyme « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » seront numérotés de 7 à 13 inclus.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Afin de permettre l'accès auxdits garages, il sera établi dans l'immeuble qui sera érigé par monsieur et madame Carlier à front de la rue Meyerbeer, un passage carrossable d'une largeur de trois mètres nonante-sept centimètres, avec porte à front de ladite rue, à l'endroit indiqué au plan ci-annexé.

En outre, monsieur et madame Carlier-Marchant constituent une servitude de passage au profit des garages 5 à 13 inclus et des propriétaires de ceux-ci, servitude d'une largeur de trois mètres nonante-sept centimètres à front de la rue Meyerbeer. Cette servitude de passage s'étend non seulement au passage carrossable indiqué au plan de la « Résidence Biarritz », mais également à toute la cour située entre les jardins arrière de la « Résidence Biarritz » et les garages 1 à 4.

Monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard constituent une servitude de passage au profit des garages 1 à 4 et des garages 7 à 13 et des propriétaires de ces garages, sur la cour située entre les jardins arrière de la « Résidence Bilbao » et les garages 5 et 6.

La société anonyme « C. Baudoux, Entreprises Générales de Pavements et Revêtements » constitue une servitude de passage au profit des garages 1 à 6, et des propriétaires de ceux-ci, sur la cour comprise entre les jardins arrière de la « Résidence Bolzano et de la Résidence Bilbao », et les garages 7 à 13.

Une servitude pour les raccordements à l'eau et à l'électricité des garages qui seront érigés sur les terrains propriétés de monsieur et madame Carlier, monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard, et de la société « C. Baudoux, Entreprises Générales Pavements et Revêtements » est constituée dans les « Résidences Bolzano » et ailes gauche et droite de la « Résidence Bilbao ».

Ces garages seront accordés aux canalisations d'eau et d'électricité placées dans les constructions à ériger sur le terrain propriété de madame Hanset et de messieurs Everard et Cayphas.

Les consommations d'eau et d'électricité des treize garages en question seront enregistrées par des compteurs communs placés, savoir : celui d'électricité dans le post sectionnement établi dans la « Résidence Bolzano » et celui de l'eau - gaz dans la résidence et auxquels les

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

propriétaires des garages auront accès en vue du contrôle des consommations. Celles-ci seront réparties entre tous les propriétaires des garages à raison d'un/treizième par garage.

Les dépenses d'entretien de la cour et du passage vers la rue Meyerbeer, l'entretien et la peinture de la porte d'accès rue Meyerbeer (ou son remplacement éventuel) et les primes d'assurance communes de tous les garages conformément aux articles 33 et 39 du règlement de copropriété, seront supportés également par les propriétaires des treize garages, à raison d'un treizième chacun et en conformité avec ce qui est prévu à l'article 24 du règlement d'ordre intérieur.

Ainsi qu'il est dit dans le règlement de copropriété, les propriétaires des garages nommeront un syndic auquel ils verseront une provision pour faire face aux dépenses d'eau, d'électricité, d'entretien et d'assurance. Le montant de la provision à verser sera fixé par l'assemblée générale des propriétaires des garages.

II. L'entrée de la « Résidence Bilbao » étant établie entièrement sur le sol de l'aile droite appartenant à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard, ceux-ci établissent dans cette entrée, telle qu'elle est figurée au plan ci-annexé, une servitude de passage au profit des appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » et des propriétaires de ceux-ci.

De même, le vidoir des vides-poubelles, la cage d'escalier, la gaine d'ascenseur et l'ascenseur, la lanterne en plexiglas dans le toit et l'aéra, étant communs aux deux ailes de la « Résidence Bilbao » et établie à cheval sur la limite mitoyenne entre les deux ailes, il est constitué une servitude de passage et d'utilisation par monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard au profit des propriétaires des appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao », sur la moitié droite qu'ils possèdent dans lesdits locaux et le sol qui en constitue l'assiette ; et par madame Hanset et la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » au profit des propriétaires de l'aile droite de ladite résidence sur la moitié gauche qui possèdent dans lesdits locaux, et le sol qui en constitue l'assiette.

L'entretien des entrées, cage d'escalier, gaine d'ascenseur, vidoir des poubelles, lanterne en plexiglas et aéra sera à charge de chaque aile de la « Résidence Bilbao » à concurrence de moitié. De même les dépenses d'utilisation, d'entretien, de réparation et de remplacement de l'ascenseur commun seront réparties par moitié entre chaque aile.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

III. La jouissance des caves 17 et 18 du plan ci-annexé des sous-sols est réservée aux propriétaires de l'aile droite de la « Résidence Bilbao » bien que ces caves soient établies sur le sol de l'aile gauche. En conséquence, il est établi par madame Hanset et la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » au profit des propriétaires de l'aile droite de la « Résidence Bilbao », une servitude de passage et d'utilisation sur les caves 17 et 18.

IV. La chaufferie du chauffage central et le boiler pour la distribution d'eau chaude sont communs aux « Résidences Bolzano Bilbao ». Le local de la chaufferie est établi, moitié sur le sol de la « Résidence Bolzano » et moitié sur le sol de l'aile droite de la « Résidence Bilbao » appartenant à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard. En conséquence, il est établi une servitude de passage et d'utilisation au profit des propriétaires d'appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » des propriétaires de l'aile droite de cette résidence, sur la partie de la chaufferie établie sur le sol de la « Résidence Bolzano » et d'autre part, il est établi au profit des propriétaires des appartements de la « Résidence Bolzano » et de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao », une servitude de passage et d'utilisation sur la partie de la chaufferie et dans l'aile droite de la « Résidence Bilbao ».

La cheminée prévue pour cette installation de chauffage, se trouve sur le sol de la « Résidence Bolzano ». Une servitude d'utilisation de cette cheminée est établie par madame Hanset et la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » au profit des propriétaires de l'aile droite de la « Résidence Bilbao » et des propriétaires d'appartements de l'aile gauche de la même résidence. Les frais de chauffage sont répartis comme dit au règlement de copropriété.

V. La jouissance de la cave numérotée 12 au plan des sous-sols ci-annexé sera réservée au propriétaire de l'appartement 12 de la « Résidence Bolzano ».

Bien que cette cave soit établie sur le fond appartenant à monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard. En conséquence, ceux-ci établissent, au profit de madame Hanset et de la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » ou de leurs ayants cause, une servitude de passage et d'utilisation sur la cave numéro 12 en question.

VI. Afin de permettre le passage des sous-sols de la « Résidence Bilbao » vers les sous-sols de la « Résidence Bolzano » et réciproquement, une ouverture sera établie et maintenue à perpétuité entre les deux immeubles à l'endroit indiqué au plan ci-annexé.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

VII. Le poste de sectionnement et les compteurs d'électricité des « Résidence Bilbao et Bolzano » sont établis dans une cave prévue à cette fin dans la « Résidence Bolzano ». En conséquence, monsieur Van Craen agissant comme dit est et madame Hanset établissent une servitude de passage et d'utilisation de ce local au profit de monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard ou de leurs ayants droit et au profit des propriétaires d'appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao ».

D'autre part, une cave est prévue dans les sous-sols de l'aile droite de la « Résidence Bilbao » pour l'établissement des compteurs d'eau et de gaz des « Résidences Bilbao et Bolzano ». En conséquence, monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard établissent au profit des propriétaires des appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » et des appartements de la « Résidence Bolzano », une servitude de passage et d'utilisation de cette cave.

Les consommations d'eau, de gaz et d'électricité relatives aux parties communes des « Résidences Bilbao et Bolzano » seront réparties préalablement de la manière suivante :

- à concurrence de moitié entre tous les copropriétaires d'appartements de la « Résidence Bolzano » ;
- à concurrence d'un quart à charge des propriétaires de l'aile droite de la « Résidence Bilbao » ;
- à concurrence d'un quart entre tous les copropriétaires des appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao ».

VIII. La cave pour poubelles et le sas d'entrée à cette cave de la « Résidence Bilbao » sont prévus dans l'aile gauche de cette aile, bien que desservant également les appartements de l'aile droite. En conséquence, il est établi par madame Hanset et la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils », une servitude de passage et d'utilisation de cette cave au profit des propriétaires de l'aile droite de la « Résidence Bilbao ».

IX. Pour permettre l'accès aux différentes caves grevées des servitudes, dont il est question ci-dessus, par les personnes qu'en ont l'usage, il est prévu que les propriétaires d'appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » et d'appartements de la « Résidence Bolzano », de même que les propriétaires de l'aile droite de la « Résidence

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Bilbao », auront un droit de passage sur tous les dégagements des sous-sols des « Résidences Bilbao et Bolzano », prévus aux plans ci-annexés.

En conséquence, il est établi par monsieur et madame Cayphas et monsieur et madame Everard au profit de madame Hanset et de la société « Anciens Etablissements Truillet Père et Fils » ou de leurs ayants cause et par ceux-ci au profit des premiers ou de leurs ayants cause, une servitude de passage sur les dégagements de cave prévus dans les locaux leur appartenant, respectivement.

X. La décharge des éviers des cuisines de la « Résidence Bilbao » est placée dans l'aile gauche de cette résidence, bien que desservant également les cuisines des appartements de l'aile droite. Cette situation devra être maintenue perpétuellement à titre de servitude et l'entretien de cette décharge ou son remplacement éventuel devront être effectués à charge des propriétaires de l'aile droite à concurrence de moitié et des copropriétaires des appartements de l'aile gauche à concurrence de l'autre moitié.

XI. L'ouvre porte de la « Résidence Bilbao », à l'exception de ce qui est considéré comme élément privatif, dessert les appartements des deux ailes de cette résidence. Cette situation sera également maintenue à perpétuité et les frais d'utilisation, d'entretien et de remplacement éventuel des parties communes de cette installation seront supportés moitié par les propriétaires d'appartements de l'aile gauche et moitié par les propriétaires de l'aile droite.

Conditions particulières :

Dans l'acte prérappelé des notaires Marchant à Uccle et Levie soussigné du vingt mai mil neuf cent cinquante-neuf, il se lit les conditions particulières ci-après textuellement reproduites, auxquelles les comparants s'engagent à soumettre les ayants cause pour autant qu'elles soient encore d'application.

« Les acquéreurs s'engagent à ériger sur le terrain prédécrit, (...) ce sur tout le développement de façade, une maison (...) au règlement communal et aux prescriptions en matière d'urbanisme. Le terrain est vendu dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes et à se défendre des autres, le tout à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la venderesse ni recours contre elle.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Le terrain présentement vendu, de même que les constructions qui y seraient érigées devront être aménagés strictement à l'usage de propriété de rentier ou de rapport, il ne pourra donc y être exercé aucun commerce, industrie, négoce, école ou institution d'instruction, d'éducation, de musique ou autre, pensionnat, clinique, hôtel, café, restaurant, garage public, dépôt de houille ou d'autres matières, cette nomenclature n'étant pas limitative. Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la venderesse. Les biens présentement vendus étant destinés à la construction des plusieurs immeubles, la venderesse autorise monsieur et madame Gilbert Carlier acquéreurs prénommés, par dérogation à ce qui précède, à établir un commerce dans le rez-de-chaussée de l'immeuble à construire sur le bien acquis par eux sous (...).

Ce (...) ne pourra pas (...) de commodo et incommodo, et ne pourra pas nuire aux voisins par bruit ni odeur. Cette autorisation est accordée sous réserve des autorisations à délivrer par les autorités compétentes sans intervention de la venderesse ni recours contre elle.

Les acquéreurs soumettront les plans de façade à l'approbation de la venderesse. Cette façade aura un cachet architectural et son coût s'élèvera au minimum à quatre cent francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de construction.

Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la venderesse, les acquéreurs se clôtureront au moyen des murs de constitution et dimensions légales, et ce sur sol mitoyen ; les acquéreurs ne pourront réclamer à la venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté, ils auront leur recours contre les futurs acquéreurs de terrain, comme ils auront l'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs, les mitoyennetés établies par ceux-ci. Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la venderesse ni recours contre elle. Le terrain vendu ne pourra en aucun cas être exploité comme carrière ou sablière.

Si le tronçon de la rue Meyerbeer existant était détérioré ou endommagé par les acquéreurs, par le fait de charriage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de leur chef, ils seraient tenus de faire les réparations nécessaires à leurs frais. Les acquéreurs devront respecter les zones de recul décrétées le long de la voie publique et devront clôturer celle-ci conformément aux règlements communaux, tant le long de la voie publique que sur les limites séparant les terrains entre eux.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Les acquéreurs devront se conformer aux règlements et prescriptions émanés ou à émaner des autorités compétentes, pour tous ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, zones de recul et jardinets, la construction des trottoirs, d'égouts et d'embranchements d'égouts, pavages et autres questions de leur compétence, le tout sans intervention de la venderesse ni recours contre elle. Ils auront à payer à qui de droit, toutes taxes et frais quelconque de ce chef.

A part le bâtiment principal d'habitation à ériger à front de la rue et ses annexes directement attenantes, il ne pourra être érigé sur le terrain présentement vendu, des constructions de plus de trois mètres de hauteur.

Le bâtiment principal et ses annexes directement attenantes devront être édifiés conformément au règlement communal sur la matière.

L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que par la venderesse. Cette dernière se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code civil. »

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leurs demeures et siège sociales respectifs préindiqués.

Certificat d'état civil :

Au vu des pièces requises par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance de monsieur et madame Cayphas, monsieur et madame Everard, monsieur et madame Carlier et madame Hanset, tels qu'ils sont mentionnés ci-dessus.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

ANNEXE I : DESCRIPTION DU BATIMENT :

L'immeuble comprend, suivant les plans numérotés 24E/1, 24E/2, 24E/3, 24E/4 et 24E/5.

A. Sous-sols :

a) Commun aux « Résidences Bolzano et Bilbao » :

- chaufferie avec boiler et réservoir à mazout enfoui ;
- cave pour poste de sectionnement ;
- cave pour compteur eau et gaz ;
- dégagements avec accès vers les rez-de-chassée et les cages d'ascenseurs.

b) Caves numérotées de 1 à 24 se répartissant comme suit :

- destinées aux propriétaires d'appartements de la « Résidence Bolzano », 1 à 12 inclus ;
- destinées aux propriétaires d'appartements de l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » 19 à 24 inclus ;
- destinées à messieurs Cayphas et Everard : 13 à 18 inclus.

c) 1 cave pour poubelle dans chacun des immeubles « Bolzano et Bilbao ».

B. Résidence Bolzano :

1. Rez-de-chaussée :

Jardinets en façade à rue.

Côté gauche :

Appartement numéro 1 (surface environ 72,75m²) comprenant : hall d'entrée, cuisine avec armoires et évier, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour-salon, une chambre à coucher, terrasse arrière avec armoire-jardin.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Côté droit :

Appartement numéro 2 (surface environ 92,50m²) comprenant : hall d'entrée, cuisine équipée avec armoires, évier et vide-poubelles, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour-salon, deux chambres à coucher, terrasse arrière avec armoire, jardin.

2. Etages :

1^{er} étage :

Appartement côté gauche numéro 3 (surface 77,65m² environ) comprenant : hall d'entrée, cuisine avec armoires, évier et vide-poubelles, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour-salon, une chambre à coucher, une terrasse arrière avec armoire, balcon en façade principale.

Appartement côté droit numéro 4 (surface 107,35m² environ) comprenant : hall d'entrée, cuisine avec armoires, évier et vide-poubelles, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour-salon, trois chambres à coucher, 1 terrasse arrière avec armoire, balcon en façade principale.

2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étage :

Côté gauche :

Appartements numéros 5, 7, 9 et 11.

Côté droit :

Appartements numéros 6, 8, 10, 12 systématiques.

Chaque appartement d'une superficie d'environ 92,50m² comprend : hall d'entrée, cuisine avec armoires, évier et vide-poubelles, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour, deux chambres à coucher, terrasse arrière avec armoire, balcon en façade principale.

3. Toiture :

Cabine d'ascenseur.

Lanterneau cage d'escalier.

C. Résidence Bilbao :

1) Aile droite :

Cette aile construite sur sol propre à messieurs Cayphas et Everard, appartient en totalité à ces derniers.

Elle comprend six appartements.

2) Aile gauche :

1. Rez-de-chaussée :

Jardinet en façade à rue.

Appartement numéro 1 (surface 104,65m² environ), comprenant : hall d'entrée, cuisine avec armoires, évier et vide poubelles, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour-salon, deux chambres à coucher, terrasse arrière avec armoire, jardin.

3) Etages :

1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages :

Appartements numérotés 3, 5, 7, 9 et 11 (surface 104,65m²) comprenant : hall d'entrée, cuisine avec armoires, évier et vide poubelles, salle de bain équipée, water-closet, salle de séjour-salon, deux chambres à coucher, terrasse arrière avec armoire, balcon en façade principale.

4) Toiture :

Cabine ascenseur

Lanterneau cage d'escalier.

Enregistré Schaerbeek, A.C. et succ IV, un rôle, sans renvoi, le 17 juillet 1959, vol 6, fol 4, case 19, reçu : cent francs.

Le receveur : (...).

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

ANNEXE III : ACTE DE BASE :

Tableau des quotités :

Résidence Bilbao - Aile gauche :

Appartements côté gauche :

<u>Niveau</u>	<u>N°</u>	<u>Côté</u>	<u>Quotes-parts indivises et participation dans la moitié des charges communes</u>	<u>Quotes-parts dans la moitié des charges d'ascenseur</u>
Rez-de-chaussée	1		165/1.000	50/1.000
1 ^{er} étage	3		167/1.000	130/1.000
2 ^{ème} étage	5		167/1.000	160/1.000
3 ^{ème} étage	7		167/1.000	190/1.000
4 ^{ème} étage	9		167/1.000	220/1.000
5 ^{ème} étage	11		167/1.000	250/1.000
			<u>1.000/1.000</u>	<u>1.000/1.000</u>

Résidence Bolzano :

Appartements :

Rez-de-chaussée	1	gauche	66/1.000	20/1.000
	2	droit	84/1.000	30/1.000
1 ^{er} étage	3	gauche	71/1.000	60/1.000

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

	4	droit	99/1.000	70/1.000
2 ^{ème} étage	5	gauche	85/1.000	80/1.000
	6	droit	85/1.000	80/1.000
3 ^{ème} étage	7	gauche	85/1.000	95/1.000
	8	droit	85/1.000	95/1.000
4 ^{ème} étage	9	gauche	85/1.000	110/1.000
	10	droit	85/1.000	110/1.000
5 ^{ème} étage	11	gauche	85/1.000	125/1.000
	12	droit	85/1.000	125/1.000
			<u>1.000/1.000</u>	<u>1.000/1.000</u>

Enregistré à Schaerbeek, A.C. et Succ IV.

Un rôle, sans renvoi, le 17 juillet 1959, vol 6, fol 4, case 19.

Reçu : cent francs.

Le receveur : ROBER J.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires des droits réels, actuels ou futurs. Elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 14 du règlement d'ordre intérieur.

Ce statut ne sera opposable aux tiers que par transcription au bureau des hypothèques de la situation des immeubles.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété.

Lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les copropriétaires sortants aux copropriétaires entrants.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

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

Article 3 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : STATUT REEL DES IMMEUBLES :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Les immeubles comportent chacun :

a) Des parties communes :

Dont la propriété appartiendra en indivision à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.

b) Les parties privatives :

Dont chaque acquéreur aura la propriété privative.

Article 5 : Copropriété indivise :

Seront choses communes pour autant qu'elles existent dans les immeubles :

a) le sol des bâtiments, des cours et des jardins, des jardinets à rue, les fondations, les gros-murs de façade et de refend et la moitié intérieure des murs pignons mitoyens, ces derniers suivant leur état de propriété, les murs des loggias et balcons, l'ossature en béton comprenant les poteaux avec semelles, les poutres, le gîtage, les escaliers, les ornements extérieurs des

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

façades, balcons et fenêtres, y compris les garde-corps et appuis de fenêtre, les toitures avec leurs descentes d'eau ;

b) les caves du chauffage, les réservoirs à mazout, les soupiraux, les dégagements des caves, les caves à compteurs, les caves et les locaux tenant lieu de cabine de transformation du courant électrique, les couloirs ;

c) les entrées sur rue avec trottoirs à rue, les passages carrossables, halls, les cages d'escaliers, les trémies d'ascenseurs avec les loges pour mécaniques, les cours, les aéras ;

d) les chutes d'ordures, les gaines et douches des cheminées de chauffage, d'aérage ou autres ;

e) le réseau d'égouts, comprenant les chutes et ventilation principales, aériennes ou souterraines à l'exclusion des égouts privés ;

f) les installations de chauffage central, d'eau froide et chaude, gaz et électricité (y compris les installations et les appareils des portiers électriques et d'antennes collectives) à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves et mansardes, pour autant qu'il ne s'agisse pas des choses d'intérêt général ;

g) les ascenseurs avec leurs mécanismes, guides, portes, etc. Les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité.

En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code civil, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 6 : Situation juridique des parties communes :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

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

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées des droits réels, ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un appartement, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 7 : Division des parties communes :

Les parties communes sont divisées en parts attribuées aux propriétaires des appartements, dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ceux-ci.

Les quotités des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement en forment l'accessoire. Leur importance est fixée dans le tableau ad hoc qui demeurera annexé à l'acte de base.

Article 8 : Division - Regroupement parties privatives :

La division des parties privatives aussi bien que le regroupement des parties privatives est autorisée, mais ne peut s'effectuer valablement que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Cette modification ne pourra affecter en rien le total des quotités indivises rattachées aux appartements modifiés et devra être constatée par acte authentique signé par les propriétaires des appartements modifiés.

Les quotités dans les charges d'ascenseurs afférentes aux appartements modifiés pourront être révisées dans les mêmes conditions.

A l'exception de ce qui est prévu au paragraphe précédent, il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par la valeur respective des parties privatives, soit par suite des transformations, aménagements et enrichissements apportés à l'une ou à l'autre partie de l'immeuble, soit en raison de toutes autres circonstances, la ventilation des parties de propriété ne pourra jamais être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité de tous les propriétaires indistinctement quelconques.

Article 9 : Propriété privée :

Les parties privées sont dénommées « appartements » ce terme pouvant s'entendre pour logements, bureaux, etc.

Article 10 : Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou parquet ou revêtements, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes palières, les portes d'entrée des caves particulières, les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, les enduits et la décoration intérieure et plus généralement tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, et est à l'usage exclusif des propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des appartements, mais servant à un usage personnel et exclusif. Les propriétaires d'appartements du rez-de-chaussée auront la jouissance exclusive de la partie de jardin correspondant à leur appartement, à charge pour chacun d'eux de maintenir en parfait état d'entretenir la partie dont il a la jouissance.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative d'un appartement de l'immeuble. Une cave ne comporte pas des quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance. Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires des appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble. Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance qu'à un occupant d'appartement de l'immeuble. Les aliénations ou échanges des caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires des appartements auxquels elles sont rattachées.

Article 11 : De la jouissance des parties privatives :

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

Chacun pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et caves, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

qui en seraient la conséquence, pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires.

Il est d'ailleurs interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur appartement, aucune modification aux choses communes, sauf à requérir l'autorisation envisagée à l'article 12 ci-après.

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

Article 12 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires de l'architecte ainsi le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 13 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires de leurs intentions comme indiqué dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire.

Article 14 : Style et harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne les choses intéressant le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit des choses privées, ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux-tiers des voix.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers des fenêtres, des garde-corps, des balcons et balconnets et de toutes les parties visibles de la rue et des cours et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 15 : Volets, marquises et tentes mobiles à rouleau marseillais :

Les propriétaires pourront établir des volets, marquises, tentes mobiles à rouleau marseillais ; suivant modèles agréés par l'assemblée générale.

Ces tentes ou marquises ne pourront en aucun cas avoir plus de deux mètres de saillie ni empiéter sur l'étage inférieur ou supérieur.

Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les propriétaires des autres appartements.

Article 16 : Les postes de TSF et de TV :

Les propriétaires pourront de même établir des postes de TSF, dans les limites fixées par l'article 11 ci-dessus et des postes de TV, dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 12 seront observées.

Article 17 : Ouvertures dans les murs mitoyens :

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait également propriétaire à la condition de respecter les diverses gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être accordée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II : Association des copropriétaires :

Article 18 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée : « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES A UCCLE RESIDENCES BILBAO ET BOLZANO, RUE MEYERBEER 109-111** ».

Elle a son siège dans l'immeuble à Uccle, rue Meyerbeer 109-111, 1180. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0843522193.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

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

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

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

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

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

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

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

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

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

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

6- Actions en justice :

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Section III : Répartition des charges et des recettes communes :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

A. Entretien et réparations :

Article 19 : Contribution aux cahrges communes :

Chacun des copropriétaires contribue proportionnellement à sa quote-part, telle qu'elle est reprise au tableau ad hoc, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes de son immeuble :

1. En ce qui concerne les dépenses d'ascenseur, la part d'intervention des copropriétaires dans les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement du matériel et de consommation de l'électricité est déterminée au tableau ad hoc annexé à l'acte de base. Les dépenses relatives à l'ascenseur et la « Résidence Bilbao », seront avant toute répartition divisée entre les ailes droite et gauche, chacune à concurrence de moitié.

Cette répartition ne pourra pour chaque ascenseur, être modifiée que par décision prise à l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires des appartements desservis par cet ascenseur.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Les propriétaires des appartements de l'aile droite de la « Résidence Bilbao » ayant la moitié des voix en ce qui concerne cette résidence.

2. Les dépenses afférentes au chauffage seront réparties comme suit :

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis des dispositifs de chauffage, tel que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou qu'ils pourraient exister suivant décision ultérieure qui serait prise par l'assemblée générale. Les installations du chauffage des appartements seront pourvues des calorimètres.

La répartition de la dépense de consommation se fera sur la base de l'index de ces compteurs étant toutefois entendu qu'un/quart de la dépense totale sera réparti préalablement et forfaitairement au prorata des droits de copropriété dans chaque immeuble. L'installation du chauffage étant commune aux « Résidences Bilbao et Bolzano », cette consommation sera tout d'abord répartie comme suit entre les différents immeubles :

- « Résidence Bolzano » : 48%.
- Aile droite de la « Résidence Bilbao » appartenant à messieurs Cayphas et Everard : 24%.
- Aile gauche de la « Résidence Bilbao » : 28%.

Les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement de l'installation de chauffage, à l'exception de ce qui est partie privative, seront préalablement réparties entre les différents blocs de la manière indiquée ci-dessus, avant d'être mises à charge des copropriétaires au prorata de leurs parts dans la copropriété de chaque bloc.

3. Les dépenses afférentes aux frais de l'eau chaude seront réparties comme suit :

L'eau chaude sera comptée aux copropriétaires suivant les indications des compteurs volumétriques d'eau chaude dont les installations seront pourvues. Toutefois un/cinquième de la dépense totale sera préalablement divisée de la manière suivante :

- à la « Résidence Bolzano » : 50% ;
- à l'aile droite de la « Résidence Bilbao » : 25% ;

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

- à l'aile gauche de la « Résidence Bilbao » : 25%.

La consommation respective de chaque bloc sera forfaitairement répartie au prorata des droits de copropriété.

L'assemblée générale fixera le coût de l'hectolitre d'eau chaude d'après le prix de revient du chauffage et du service de distribution de l'eau chaude.

4. Les propriétaires et occupants des appartements ne participeront pas aux dépenses afférentes à l'entretien de l'allée d'accès aux garages et de la cour de ceux-ci, ni aux frais d'entretien, de peinture, de réparation et de remplacement éventuel de la porte à rue du passage carrossable, ni aux dépenses constatées par les compteurs de passage des garages.

Ils sont donc à la charge exclusive des propriétaires des garages, chacun à concurrence de 1/13e.

5. Les dépenses relatives à la plantation et à l'entretien des arbres, arbustes, pelouses, parterres, haies vives et verdure quelconques dans les jardins à l'arrière de l'immeuble et dans les jardinets à rue se répartissent de la manière suivante :

a) à la charge exclusive de chacun des propriétaires des appartements du rez-de-chaussée : les dépenses relatives aux plantations du jardin arrière dont il a la jouissance exclusive et indéfinie en vertu de l'article 10 ci-dessus ;

b) à la charge des propriétaires des appartements du rez-de-chaussée : toutes dépenses de plantation et d'entretien des haies vives dont ils décideraient de clôturer leurs jardins respectifs, chaque propriétaire supportant les frais d'entretien des haies afférentes à son jardin, éventuellement en compte à demi avec son voisin pour les haies mitoyennes entre deux jardins ;

c) dans chaque immeuble : à la charge commune de tous les copropriétaires de l'immeuble, chacun proportionnellement à sa quote-part de la propriété dans les choses communes, les dépenses relatives à toutes autres plantations quelconques, que l'assemblée générale déciderait d'effectuer sur le fond commune, notamment dans les jardinets à rue. Le coût de l'entretien des haies mitoyennes serait supporté par moitié, par la copropriété de chaque immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

6. Les dépenses qui seront décidées par l'assemblée générale du complexe seront supportées par les propriétaires des appartements à concurrence de 7/251e et par les propriétaires des garages à concurrence de 1/251e pour autant que ces dépenses ne concernent pas exclusivement les trois résidences Bolzano-Bilbao et Biarritz.

7. Les dépenses décidées par l'assemblée générale du complexe et qui ne concernent que les trois immeubles à appartements, à l'exclusion des garages, seront supportées par les propriétaires des appartements chacune à concurrence de 1/34e.

Article 20 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et éventuellement d'eau relatée aux compteurs particuliers seront liquidées directement par les propriétaires intéressés aux différents organismes distributeurs.

Article 21 : Catégories de réparations :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 22 : Réparations urgentes :

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence et intéressant les conduites d'eau et de gaz ; les tuyauteries extérieures, les gouttières, etc., les syndics auront pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Les syndics sont habilités à introduire toute demande (en justice) urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Article 23 : Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de

copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix.

Article 24 : Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix.

Article 25 : Absence de décision de l'assemblée générale :

Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut de même se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 26 : Servitudes relatives aux travaux :

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements et caves pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse des réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du premier juillet au premier octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans oppositions ni indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles édictées par le présent règlement.

B. Impôts - Responsabilité civile et autres charges générales - Charges :

Article 27 : Impôts :

La division de chacun des immeubles sera demandée une fois pour toutes de façon que chaque propriétaire reçoive personnellement ses feuilles d'impôts, comme s'il était seul propriétaire de l'immeuble construit sur son terrain.

Article 28 : Responsabilité civile et autres charges générales

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386) et de façon générale toutes charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriétaire pour autant évidemment qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 29 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

C. Recettes :

Article 30 : Gestion des recettes :

Dans les cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seraient acquises à tous les copropriétaires, chacun pour une part proportionnelle à ses droits dans la propriété privative.

Le syndic est chargé d'effectuer ces dites recettes.

D. Cession d'un lot :

Article 31 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant transmet au copropriétaire entrant les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens de l'article 577-5 § 3, alinéas 1 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un propriétaire d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'art 577-6, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

E. Comptabilité :

Article 32 : Comptabilité :

a) Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

2. Fonds de réserve :

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

b) Recouvrement des créances :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser le montant des provisions décidées par l'assemblée ; le syndic pourra avec l'autorisation du conseil de copropriété éventuel, bloquer les services de l'électricité, du gaz et de l'eau, du chauffage central desservant l'appartement du défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur, le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de (...€) par infraction, laquelle serait versée au fond de réserve.

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

Le syndic a à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord de l'assemblée générale, mais ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté de l'immeuble dont il est copropriétaire, au taux légal en matière commerciale.

Dans la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

fonctionnement de tous les services communs et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien de toutes les parties communes.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le locataire ne pourra se soumettre à ce règlement et sera tenu valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central à l'aide des dispositifs alimentés et fonctionnant à frais communs, il serait possible des poursuites pénales.

c) Comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic de chaque immeuble, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Chaque syndic présente trimestriellement aux propriétaires ou usagers leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement de la dépense (ce compte sera présenté annuellement en ce qui concerne les garages).

Le commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Section IV : Assurance et reconstruction :

A. Immeubles :

Article 33 : Assurance commune :

L'assurance tant des choses privées, à l'exception des meubles, que des choses communes, pour ce qui concerne l'immeuble, la foudre, les explosions, provoquées par le gaz, les

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la porte de loyer, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie par les soins des syndics pour tous les copropriétaires d'un même immeuble sans distinction. Il sera également souscrit une police d'assurance couvrant les dégâts matériels que peuvent causer aux propriétés privatives et communes de tous les appartements, ainsi qu'au mobilier y renfermé, les eaux pluviales distribuées, ménagères et de vidange. Cette police devra prévoir l'assurance du recours des tiers.

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Les syndics devront faire à cet égard toutes les diligences nécessaires. Ils acquitteront les primes comme charges communes ; lesquelles seront remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la propriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer tous actes nécessaires à cet effet, à défaut de quoi, les syndics pourront de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place. L'assurance des garages situés derrière le complexe d'appartements fera l'objet des polices distinctes.

En cas de sinistre survenant à ces garages, les indemnités seront employées conformément aux stipulations des articles 34 et suivants, étant entendu que l'assemblée générale compétente sera celle des propriétaires des garages.

Article 34 : Exemple :

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 35 : Surprime :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de celui pour qui elle est expressément due.

Article 36 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic de l'immeuble en cause en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

et à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 37 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvert par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre deux qui pourrait tiers profit de la reconstruction qu'à concurrence du profit réalisé.

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

b) Si le sinistre est total :

L'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquième des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3, article 577-7 du Code civil.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement des travaux de construction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

supplément, les intérêts au taux légal courent de plein droit sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.

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

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagées entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits de propriété.

Article 38 : Assurances supplémentaires :

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

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et en disposeront en toute liberté.

Article 39 : Accidents :

Il sera contracté pour tous les copropriétaires d'un même immeuble :

1. une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du Code civil) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble à défaut d'entretien des antennes de radio et de télévision, des

hampes des drapeaux, etc., et de l'emploi éventuel d'une concierge ou autres personnes salariées ;

2. une assurance contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble, pour le compte commun des copropriétaires et garantissent en annexe, la responsabilité civile des copropriétaires à raison des accidents corporels et matériels provoqués aux tiers par le personnel repris ci-dessus.

Article 40 : Contrats - Primes :

Les copropriétaires devront respecter les polices en cours. Les contrats ultérieurs seront établis par les soins du syndic.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts en copropriété.

Section V : Action en justice :

Article 41 : Action en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4 de l'article 577-9 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

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

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

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

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

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

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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant :

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

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

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

Section VI : Dispositions générales :

Article 42 : Divers :

Le règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit et par le seul fait d'être propriétaires occupants ou titulaires d'un droit quelconque, dans tous les droits et obligations d'un droit quelconque qui peuvent ou pourront résulter du présent règlement de copropriété ou de décision des assemblées générales des copropriétaires prises conformément aux dispositions du présent règlement.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie quelconque de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Uccle, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

RESIDENCES BILBAO ET BOLZANO

SITUEE A UCCLE, RUE MEYERBEER 109-111, 1180

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Section I : Généralités :

Article 1 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'un même immeuble, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé. Il contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code civil ;

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Les modifications devront figurer à leurs dates au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

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

Un règlement d'ordre intérieur séparé sera établi relativement aux garages de fond, à la cave qui les précède et à l'allée d'accès qui les dessert.

De même, il sera éventuellement établi un règlement d'ordre intérieur valable pour l'ensemble du complexe, si la nécessité s'en fait sentir.

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à

l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

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

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

Section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Assemblée générale :

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

« Les résidences Bolzano et Bilbao » ainsi que le complexe des garages possèdent chacun leur administration distincte, soit une assemblée générale, un conseil de copropriété et un syndic.

L'assemblée générale des copropriétaires de chaque immeuble ou complexe est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 4 : Constitution de l'assemblée générale :

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment représentés.

L'assemblée générale des propriétaires d'appartements de la « Résidence Bilbao » sera composée des différents copropriétaires d'appartements de l'aile gauche et des messieurs Cayphas et Everard ou leurs ayants droit. Le total des voix de l'assemblée sera de 2.000 dont 1.000 voix pour les copropriétaires de l'aile gauche et 1.000 voix pour messieurs Cayphas et Everard ou leurs ayants droit.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions régulièrement prises sur les différents points figurant à l'ordre du jour, l'ensemble des copropriétaires présents, absents ou représentés.

Article 5 : Assemblée générale ordinaire :

- Le syndic tient une assemblée générale chaque année durant la période de la 1^{ère} quinzaine du mois de juin, à l'endroit indiqué dans les convocations :

* à *h pour la « Résidence Bolzano » ;

* à *h pour la « Résidence Bilbao » ;

* à *h pour les propriétaires des garages.

L'assemblée générale des propriétaires des garages est composée des différents propriétaires des garages, chacun de ceux-ci donnant droit à une voix. Les modalités de convocation et de délibération de cette assemblée sont les mêmes que celles des autres assemblées.

Article 6 : Assemblée générale de tous les propriétaires d'appartements des « Résidences Bolzano, Bilbao et Biarritz » et les propriétaires des garages :

Immédiatement après ces trois assemblées il sera tenu une assemblée générale groupant tous les propriétaires d'appartements des « Résidences Bolzano, Bilbao et Biarritz » et les propriétaires des garages.

Cette assemblée délibérera sur les questions d'intérêt commun à l'ensemble du complexe.

Article 7 : Assemblées générales extraordinaires :

Ces assemblées générales peuvent être convoquées extraordinairement aussi souvent que c'est nécessaire.

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

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

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, de nommer un syndic.

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

Article 8 : Délibérations et décisions des assemblées générales :

Les délibérations ont lieu et les décisions sont prises conformément aux articles 3 à 19 du présent règlement, compte tenu toutefois de ce que chaque appartement (qu'il soit soumis ou non au régime de la copropriété) donne droit à 7 voix et chaque garage à 1 voix, de sorte que le total des voix sera de 251.

Cette assemblée chargera les différents syndics de l'exécution de ses décisions, chacun en ce qui concerne l'immeuble dont il est chargé.

Article 9 : Convocations aux assemblées :

a) Principes :

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

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

b) Délais :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocations :

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

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

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

Article 10 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans les convocations.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour.

Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il s'agisse de choses de très minime importance.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 11 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

a- Composition de l'assemblée :

Les assemblées générales se composent de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de leurs parts, sauf ce qui est prévu à l'article 6 pour l'assemblée générale du complexe et à l'article 5, en ce qui concerne l'assemblée générale des garages. Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Si le syndic n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

b- Procuration :

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 12 : Présidence et bureau de l'assemblée générale :

L'assemblée générale désigne son président assisté de deux assesseurs, pour un terme qu'il détermine, à la majorité absolue des voix.

Ils doivent être des copropriétaires.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Article 13 : Liste des présences :

Lors des assemblées générales, il est tenu une liste des présences qui devra être signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée exacte

par le président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Article 14 : Majorités :

a) Majorité :

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 du Code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil.

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

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

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

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

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

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil (cet article dispose que : Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments.

Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

h) De la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au §3 du présent article.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Article 15 : Nombre de voix :

A l'exception de ce qui est dit ci-dessus relativement aux assemblées des propriétaires des garages et du complexe, ces propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils auront des parts dans la propriété. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Article 16 : Quorum de présence :

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 17 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Les travaux et marchés d'un montant supérieur à ...€, à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire, doivent faire l'objet d'une pluralité d'offre.

Article 18 : Procès-verbal - Consultation :

1- Procès-verbaux :

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu dudit article 577-6, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires, en présence du syndic qui en a la garde, lequel conservera également toutes autres archives de gestion de l'immeuble.

II) Syndic :

Article 19 : Désignation du syndic :

1- Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, chacune des assemblées générales fait appel aux services d'un syndic, à défaut, le syndic sera nommé par une décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Le syndic de chaque immeuble est chargé de la surveillance générale de l'immeuble dont il est chargé, et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

2- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

4- Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5- Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

6- Rémunération :

Le mandat du syndic est rémunéré.

La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale lors de sa nomination. Cette rémunération sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 20 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Chaque syndic a la charge de veiller au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, de faire exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

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

Les comptes relatifs au chauffage seront établis par les syndics des deux résidences conjointement.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, des toitures, égouts et canalisations.

2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-5, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 21 : Conseil de copropriété :

- Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété,

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er de l'article 577-8/1 du Code civil.

- Nomination :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Les syndics assisteront aux réunions du conseil de copropriété de l'immeuble dont ils sont chargés, avec voix consultative.

- Composition :

Les assemblées, statuant à la majorité absolue des voix, peuvent décider que les membres de leur bureau formeront un conseil de copropriété.

- Missions :

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examinera ses comptes et fera éventuellement rapport à l'assemblée.

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- Délibérations :

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présentes. Les décisions sont prises à la majorité des membres, sans considération de prépondérance de voix.

Article 22 : Commissaire aux comptes :

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

Section III : Architecte :

Article 23 : Désignation d'un architecte :

L'assemblée générale, statuant à la majorité absolue, désigne un architecte attitré pour l'immeuble.

Section IV : Entretien :

Article 24 : Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture aux façades, tant devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale du complexe sous la surveillance des syndics.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. L'assemblée pourra décider que les châssis des fenêtres de l'immeuble, même ceux constituant la propriété privative des propriétaires d'appartements, seront repeints avec les autres boiseries constituant propriété commune.

L'entretien de l'allée d'accès aux garages et de la cour de ceux-ci même que les frais d'entretien, de peinture, de réparation, de remplacement éventuel de la porte à rue du passage

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

carrossable sont à la charge exclusive des propriétaires des garages, chacun à concurrence de 1/13e.

La peinture de la porte à rue du passage carrossable devra être identique à celle de la « Résidence Biarritz ». Cette peinture sera exécutée comme dit ci-dessus aux frais des propriétaires des garages, en même temps que la peinture des châssis de l'ensemble de la « Résidence Biarritz », chaque fois que la chose sera jugée nécessaire par les propriétaires de cette résidence, et après qu'un devis aura été soumis pour approbation à l'assemblée des propriétaires de garage.

Une fois l'an (printemps) les propriétaires des 4 rez-de-chaussée tailleront les haies et buissons côté aire des garages arrières.

Article 25 : Entretien des cheminées :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées des poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour les cheminées dont ils font usage, ils devront en justifier au syndic.

Section V : Aspect :

Article 26 : Esthétique :

Les copropriétaires ou occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location éventuelle d'appartement. Les affiches se rapportant à la vente ou la location des garages, ne pourraient être apposées que sur la porte à rue du couloir d'accès vers les garages ou dans ce couloir d'accès.

Il est interdit de faire sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir l'eau sur les étages inférieurs.

Article 27 : Déchets - Encombrants :

Les propriétaires et locataires procéderont au tri de leur déchets (container noir, jaune, bleu et vert).

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Le dépôt d'encombrants est interdit dans les parties communes. Ces encombrants doivent être déposés à la déchèterie ou enlevés par Bruxelles propretés.

Section VI : Ordre intérieur :

Article 28 : Bois :

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre, casser du bois que dans les caves ou sur les terrasses des cuisines, le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin.

Article 29 : Usage des parties communes :

Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, passage carrossable, les cours communes, éventuellement les escaliers et couloirs devront être maintenues en tout temps libres.

En conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit, les propriétaires ou occupants du rez-de-chaussée ne pourront rien déposer dans la cours et jardins qui pourrait répondre des mauvaises odeurs. Le battage de tapis est interdit aux fenêtres, balcons et terrasses.

Le dépôt des vélos ou poucettes n'est pas autorisé dans les parties communes.

Article 30 : Accès à la toiture :

L'accès à la toiture est interdit aux propriétaires et locataires sans l'autorisation et la présence du syndic.

Article 31 : Paraboles :

Les paraboles sont interdites sur les façades et en toiture.

Article 32 : Barbecues :

L'usage des barbecues sont interdits sur les balcons et dans les jardins des appartements du rez-de-chaussée.

Article 33 : Travaux de ménage :

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

Aucuns objets (armoire, chaussures, etc.) ne peuvent être déposés sur les paliers.

Article 34 : Usage des cours :

Il ne pourra être fait ni lavage, ni épandage des linges dans les cours.

Article 35 : Animaux :

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou ayants droit pourront avoir des animaux domestiques, mais en assureront le soin et la surveillance et en conserveront toute la responsabilité.

L'élevage d'animaux dans les jardins est interdit.

Article 36 : Tuyaux à gaz :

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles. Les raccords au gaz devront être faits en tuyaux rigides.

Article 37 : Déménagement :

Le déménagement doit se faire avec un lift extérieur, l'usage de l'ascenseur est interdit et l'occupant prétendra le syndic 15 jours avant le déménagement.

Section VII : Moralité et tranquillité :

Article 38 : Occupation en général :

Les copropriétaires et en général tous les occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et en jouir en « bon père de famille ». Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient en aucun cas troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

LES STATUTS DE L'ACP BILBAO ET BOLZANO

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ils sont d'ailleurs tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas expressément prévu au présent règlement aux usages établis dans les maisons bien tenues, etc. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis des dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique. Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée par les conditions arrêtées ci-après.

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

Article 39 : Caves :

Les caves ne pourront faire l'objet de location, d'échange ou de vente, qu'entre les différents copropriétaires de l'immeuble.

Article 40 : Les charges municipales :

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

Section VIII : Destination des locaux :

Article 41 : Destination des locaux :

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, mais les lieux pourront être affectés aux études ou cabinets d'officiers publics, des médecins (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuse) d'agents d'assurance et autres professions de ce genre, à l'exclusion de tous bureau de perception d'impositions.

On ne pourra pratiquer à l'intérieur de l'immeuble, sauf autorisation spéciale accordée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en cause, qui s'assurera préalablement qu'aucune gêne n'en résultera pour les autres occupants de l'immeuble, des cours de danse, chant, etc. De même il sera interdit d'effectuer dans l'immeuble ou ses dépendances ou sur les trottoirs de rue, toute vente volontaire des biens mobiliers.

Article 42 : Publicité :

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée de faire sur l'immeuble de la publicité autre que celle autorisée par l'article 26, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs intérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs. Sauf la plaque de propriétaire ou locataire avec l'indication éventuelle de sa profession sera autorisée sur la porte palière de l'appartement suivant un dispositif homogène laissé à la diligence du syndic.

Un tableau de belle tenue sera établi dans le hall d'entrée de chaque immeuble à la diligence du syndic, dans une présentation uniforme.

Il renseignera obligatoirement les noms des propriétaires ou occupants éventuellement leur qualité, soulignés par le numéro d'étage. Dans les ascenseurs également, un petit tableau renseignera les numéros des appartements, avec en regard les noms des occupants. Les copropriétaires interviennent dans le coût de ces tableaux par parts égales. Chaque occupant possèdera une boîte aux lettres.

Article 43 : Dépôt de matières dangereuses :

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

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

Section IX : Chauffage central :

Article 44 : Fonctionnement :

Le chauffage devra fonctionner en assurant les températures garanties entre le premier septembre et le quinze mai, si les circonstances atmosphériques le requièrent.

Il devra fonctionner même en dehors de cette période, à la demande qui en sera faite au syndic, par des propriétaires représentant ensemble au moins 20% de l'ensemble des voix de l'immeuble. La distribution d'eau chaude sera assurée toute l'année.

Section X : Ascenseur :

Article 45 : Usage de l'ascenseur :

L'usage des ascenseurs sera permanent.

L'usage de l'ascenseur est interdit, sauf ce qui est dit à l'article 37 ci-dessus.

Section XI : Charges communes :

Article 46 : Contribution aux charges communes :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans les statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts de propriété.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité, de l'eau, pour les choses communes, le salaire de la personne ou des personnes chargées de l'entretien des locaux communs, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais relatifs aux chutes d'ordures, les frais d'achat de divers ustensiles et produits pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relatée au compteur commun, le salaire du syndic, les frais de bureau, d'éclairage des parties communes, les honoraires de l'architecte et les contributions et impôts se rapportant aux choses communes, etc.

Article 47 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Article 48 : Renvoi au Code civil :

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