

# RESIDENCE LE CLOS FLEURI-D

Zonnelaan 68  
8430 Middelkerke  
0835.571.955

*Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 46 bus 301  
8630 Veurne  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

L'an mil neuf cent soixante.

Le neuf juillet.

Par devant Nous Maître IGNACE MUYLLE Notaire de résidence à MIDDELKERKE.

A comparu :

Monsieur Jean-François-Joseph VERBRUGGEN, pharmacien, né à Anvers le vingt-huit mai mil huit cent nonante six, époux de Dame Anne-Alexandrine-Hubertine-Marie POUPELER, née à Uccle le vingt-sept mars mil huit cent nonante neuf, demeurant à Westende, avenue des Mouettes n° 13.

Lequel Nous expose :

Qu'il est propriétaire d'un terrain à bâtir sis à MIDDELKERKE, au lieu dit Westende-Bains, à front de l'avenue du Printemps où il développe une façade de douze mètres (12m) ayant une superficie d'environ trois cent quarante cinq mètres carrés (345-m<sup>2</sup>) cadastré section B ex numéro 595 H/20, étant les parcelles 023 et 024 et partie de la parcelle 025 du bloc I06 du plan général de lotissement de la Plage.

Le dit terrain appartenant au Comparant pour l'avoir acquis sous plus grande superficie de la « Société Générale Foncière et Industrielle » société anonyme ayant son siège social à Westende, ce suivant acte reçu par le notaire Ignace Muylle à Middelkerke le vingt-huit novembre mil neuf cent cinquante sept, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le treize décembre suivant, volume 3057 numéro 3.

Ce même bien appartenait à la société générale Foncière et Industrielle par acquisition avec d'autres biens, faite à l'encontre de la société civile « Société Immobilière Bernheim » à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire De Leener à Saint Gilles-Bruxelles le dix juillet mil neuf cent quarante cinq, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le vingt juillet suivant, volume 3072 numéro 30.

Qu'un immeuble à appartements et garages est en construction sur le dit terrain ; immeuble dénommé « Le Clos Fleuri – D ».

Qu'il vendra les divers appartements et garages en construction à divers amateurs.

Que les plans ci-annexés ont été dressé par monsieur Maurice De Nève, architecte, demeurant à Westende-Bains.

Que l'entreprise du gros-œuvre sera exécuté par monsieur Jean Verbruggen, comparant aux présentes.

Ensuite le comparant nous a remis pour être déposé au rang de nos minutes, les documents suivants :

Annexe I : les divers plans

Annexe II : la description de l'immeuble

Annexe III : le règlement de co-propriété

Ces documents forment ensemble l'acte de base du dit immeuble « Le Clos Fleuri – D ».

Ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence ces documents demeureront ici annexé après avoir été signé « ne varietur » par le comparant et nous notaire ; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-bis du Code-civil, (actuellement l'article 577-2 et suivants du Code Civil) le comparant nous a requis de diviser l'immeuble objet du présent acte, en six appartements numérotés de un à six et quatre garages numérotés de cinq à huit suivant les plans ci-annexés.

En conséquence, le présent acte de base et ses annexes sortiront leurs effets à partir de la première vente d'un appartement ou d'un garage, et à partir de ce moment, l'immeuble sera

divisé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et en parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction déterminée.

#### Garanties.

La réception étant faite, l'architecte auteur des plans et l'entrepreneur, seront responsables dans les termes de l'article 1792 du code civil vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires et ce pendant dix ans. Les acquéreurs seront subrogés par le seul fait de leur acquisition dans tous les droits et actions du propriétaire actuel concernant les garanties de l'architecte, de l'entrepreneur et des sous-traitants, et ce sans intervention du comparant Monsieur Verbruggen et sans recours contre lui.

#### Conditions Spéciales.

L'acte prémentionné du Notaire Ignace Muylle en date du vingt-huit novembre mil neuf cent cinquante sept, stipule les charges et conditions particulières suivantes :

« 3/ en outre la présente vente a été consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions de la vente des terrains et des villas situés à la Plage de Westende et appartenant à la société venderesse « Société Générale Foncière et Industrielle » société anonyme à Westende ; les dites clauses et conditions consignées dans un cahier des charges dressé en mil neuf cent cinquante quatre par la société venderesse, et déposées au rang des minutes du notaire Paul Muller Vanisterbeek à Bruxelles suivant acte de son ministère en date du onze janvier mil neuf cent cinquante quatre, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques à Furnes le dix-huit janvier suivant, volume 3575 numéro 14.

« L'acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance du dit cahier des charges dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire imprimé.

« Ce cahier des charges constituant une obligation pour tout propriétaire de terrain ou immeuble à Westende, et le liant directement vis-à-vis de la « Société Générale Foncière et Industrielle » s.a., l'acquéreur déclare s'obliger comme de droit à sa pleine et entière exécution et principalement en ce qui concerne l'article « trois » stipulant : « les terrains sont vendus avec obligation de construire une habitation ou la construction autorisée par la société. Le prix de cession a été établi en tenant compte de cette obligation expresse. Cette obligation de construire constitue une servitude qui grève les terrains en quelques mains qu'ils passent et elle lie comme telle les propriétaires tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit et cessionnaires éventuelles.

« L'acquéreur s'engage formellement à imposer ce cahier des charges aux cessionnaires éventuels de ces biens à titre de stipulation en faveur de la « Société Générale Foncière et Industrielle » s.a., conformément à l'article 1121 du Code-Civil, et à le faire insérer dans tout acte de cession à quelque titre que ce soit.

« Clauses supplémentaires :

« a) il n'y aura pas d'obligation de construire pour Monsieur Verbruggen personnellement ; toutefois en cas de revente, il devra l'imposer au preneur avec l'obligation d'être sous toit endéans les trois ans de l'acte. Il est bien entendu que cette dérogation n'entend en rien modifier les autres paragraphes du dit article trois qui restent de stricte application.

« b) les terrains sont destinés à la construction de villas ou immeubles à appartements, en respectant une hauteur en harmonie avec le voisinage immédiat.

« c) en matière de redevance eau, égouts, voirie, chaque parcelle de terrain sera traitée séparément.

« d) l'acquéreur devra respecter la zone de « non aedificandi » établie à front de l'avenue du Printemps sur une largeur de trois mètres devant les parcelles o19 à o30. »

Réserve de mitoyenneté.

Le Comparant, Monsieur Verbruggen se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au comparant de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera dûe par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence le Comparant a le droit de procéder seul 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 le Comparant ni l'obligation de contribuer à l'entretien 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.

Le comparant Monsieur Verbruggen déclare que, dans un acte de base reçu par le soussigné notaire le vingt-six décembre mil neuf cent cinquante neuf, transcrit à Furnes le deux février mil neuf cent soixante volume 4002 numéro 25, concernant le complexe de garages sis au sud-ouest de l'immeuble faisant l'objet du présent acte, il a constitué une servitude de d'accès et de passage à charge du dits complexes de garages au profit des garages construits ou à construire sur les parcelles situées au nord-est du complexe et appartenant actuellement au Comparant.

En compensation de la servitude ci-dessus précisée, Monsieur Verbruggen, comparant, déclare constituer une servitude d'accès et de passage à charge de l'immeuble objet des présentes, au profit du dit complexe de garages ainsi qu'au profit des garages à construire sur les parcelles lui appartenant actuellement et situées au nord-est de l'immeuble objet du présent acte.

Il est également établi une servitude de vue et d'aspect à charge des parties de terrain formant les jardinets devant l'immeuble et la cour dans le fonds, ce au profit des appartements en construction.

Il est bien entendu que la zone de « non aedificandi » à front de l'avenue du Printemps, est comprise dans les parties communes.

#### DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, le Comparant fait élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

#### ETAT CIVIL.

Et le soussigné Notaire déclare avoir donné l'état civil du Comparant au vu des pièces exigées par la loi.

#### DONT ACTE.

Fait et passé à MIDDELKERKE.

Date que dessus.

Lecture faite, le Comparant a signé avec Nous, Notaire.

(Sé) Verbruggen, Ign. Muylle n.

Geboekt te Nieuwpoort twee bladen, geen verzendingen, op achttiende juli 1900 zestig, deel 190 blad 84 vak 19. Ontvangen honderd frank.

De Ontvanger (get) Neiryneck.

## DESCRIPTION DU BATIMENT.

### SOUS-SOLS :

- A. – Parties privatives : quatre garages numérotés de « cinq » à « huit ».
- B. – Parties communes : jardinets, rampe d'accès, passages et cour basse.

### REZ-DE-CHAUSSEE :

- A. – Parties privatives : Deux appartements, à savoir :
  - un appartement côté gauche comprenant : hall, living, cuisine, dégagement, water-closet, bain-siège, et trois chambres à coucher.
  - un appartement côté droit comprenant : hall, living avec terrasse, cuisine, dégagement, water-closet, bain-siège, et deux chambres à coucher.
- B. – Parties communes : Entrée, grand hall, cage escalier, aréas.

### DEUX ETAGES: à chaque étage deux appartements, savoir:

- A. – Parties privatives :
  - un appartement côté gauche comprenant : hall, living, cuisine, dégagement, water-closet, bain-siège, et trois chambres à coucher.
  - un appartement côté droit comprenant : hall, living avec terrasse, cuisine, dégagement, water-closet, bain-siège, et deux chambres à coucher.
- B. – Parties communes : Cage escalier, palier, aréas.

Signé « ne varietur », Middelkerke, le neuf juillet mil neuf cent soixante.  
(Sé) Verbruggen, Ign. Muylle n.

Geboekt te Nieuwpoort een blad, geen verzending, op achttiende juli 1900 zestig, deel 152 blad II vak 5. Ontvangen honderd frank. de Ontvanger (get) Neiryck.

## ANNEXE III.

### REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

relatif à l'immeuble à ériger à Middelkerke, Westende-Bains, Avenue du Printemps.  
Dénommé « LE CLOS FLEURI-D »

#### Chapitre I.- Expose General.

Article 1. - Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-3 à 577-14 du Code Civil (loi du 8 juillet 1924, modifiée par les lois du 30 juin 1994, 2 juin 2010 et 15 mai 2012), les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord à la majorité requise des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2. - 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 et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3. - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

#### CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE.

##### Section I – COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4. - L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements" et "garages".

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à :

1° l'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive;

2° les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 5. - Les parties communes sont divisées en mille millièmes, attribués aux appartements et garages, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soit les modifications des parties privatives, par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6. - Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

Annexe à l'article 6. - Tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.

**SOUS-SOLS :**

Quatre garages	possédant chacun	
Numérotés de	dans les parties	
Cinq à huit	communes 35/1.000mes	140/1.000-ème

**REZ-DE-CHAUSSEE :**

L'appartement N° 1	possédant dans les	
côté gauche :	parties communes :	150/1.000
L'appartement N° 2	“ “	
côté droit :	“ “	130/1.000

**PREMIER ETAGE:**

L'appartement N° 3	“ “	
côté gauche :	“ “	155/1.000
L'appartement N° 4	“ “	
côté droit :	“ “	135/1.000

**SECOND ETAGE:**

L'appartement N° 5	“ “	
côté gauche :	“ “	155/1.000
L'appartement N° 6	“ “	
côté droit :	“ “	<u>135/1.000</u>

Total : mille/millièmes		1.000/1.000
-------------------------	--	-------------

Signé « ne varietur » Middelkerke le neuf juillet mil neuf cent soixante.

Article 7. - Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain, ayant une superficie de 345 m. carrés. Les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieures des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou les locaux dépendant des appartements et garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et garages.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement ou le garage affectés à l'usage particulier des appartements et garages sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi et l'usage.

Article 8. - Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

Article 9. - Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et du garage à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutienement les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, des cloisons séparant entre elles les appartements et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, la plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et garages

et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particulières et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Article 10. - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de son appartement et garage dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux (garages et cave compris), mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul deux ou trois appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Article 11. - Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, Mr. Deneve aussi longtemps qu'il sera en vie.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 12. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité requise des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il vivra.

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

Article 13. - Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements (ou autre pièce privative s'il en existe) aux frais, risques et périls des copropriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 14. - Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Article 15. - Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants à l'exclusion de toutes voitures de louage.

## SECTION II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 16. - Annulé.

Article 17. - Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 18. - L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 19. - L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

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

Article 20. - L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois d'octobre, et à préférence le premier dimanche d'octobre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 21. -

#### a) Principes

La convocation indique l'endroit, 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** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

**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 pli 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 propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

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

#### c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### 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 22. - L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 23. - Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

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

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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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.

Article 24-25. - L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Article 26. - Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 27. -

**1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

**2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- d) 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° ;
- e) 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 présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

### **3° Considérations pratiques**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

Article 28. – Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

Article 29. – 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 propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

Article 30. – Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le syndic devra communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Article 30bis. – L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 31. – Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

### SECTION III : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

#### PRINCIPE.

Article 32. – Il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité pour chaque appartement.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait d'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considérée comme dépense commune.

#### A. Contributions.

Article 33. – Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime à un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et le chauffage central.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement de chaudières du chauffage central seront répartie entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

#### Composition.

Article 34. – Les charges communes comprennent notamment :

1° la rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.

2° Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.

3° Le remboursement des primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous par le syndic.

4° Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 35. – 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 cédant transmet au cessionnaire 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 dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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;

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 cédant 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 de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 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 cessionnaire.

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 a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire 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 n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage 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.

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 de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### 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 cédant.

#### e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. 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 cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation 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 passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 36. – Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes ; réparations indispensables mais non urgentes ; réparations et travaux non indispensables.

#### Réparations urgentes.

Article 37. – Pour les réparations présentant un caractère d'urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

#### Réparations indispensables mais non urgentes.

Article 38. – Ces réparations sont décidées par le conseil de copropriété, s'il est constitué, et à défaut par l'assemblée générale à la majorité requise des voix.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 39. – Ces travaux et réparations devront être décidés par l'assemblée générale à la majorité requise des voix.

Article 40. – Les propriétaires devront donner accès par leurs appartements et garages pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## B. Impôts.

Article 41. – A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront repartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Article 42. – La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du C.C.) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 43. – Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

## C. Recettes.

Article 44. – Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

## SECTION IV.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

### A. Immeuble.

Article 45. – L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurances et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 46. – Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices.

Article 47. – 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 ce dernier.

Article 48. – En cas de sinistre, les indemnités, allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

Article 49. – 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, si l'assemblée générale le décide à la majorité requise des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci, contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise des voix.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts, nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les partager, en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagées entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 50. – a) Si les embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, 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 l'avance des frais de reconstruction éventuels.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeront que l'assurance est faite pour un montant 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 droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

### CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 52. – Il est arrêté entre tous les copropriétaires 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 requise des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être déposé chez le syndic et devra être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

Article 53. – En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, par le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les

droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

#### SECTION I : ENTRETIEN.

Article 54. – Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Article 55. – Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont il font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

#### SECTION II : ASPECT.

Article 56. – Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets ; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

#### SECTION III : ORDRE INTERIEUR.

Article 57. – Les occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

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

Article 58. – Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

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

Article 59. – Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etc...

Article 60. – Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux de gaz et caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 61. – Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, à titre de tolérance ; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

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

#### SECTION IV : MORALITE - TRANQUILITE.

Article 62. – Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en « bon père de famille ».

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

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

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuants de telle manière qu'ils n'influent par la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charge, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Article 63. – Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers, devront contenir l'engagement des locataires, d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

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

Article 65. – Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 66 - Annulé.

Article 67. - Annulé.

#### SECTION V. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 68. – Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble, que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 69. – Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

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

Article 70. – Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

Toutefois le propriétaire désireux de se servir d'un poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserve. Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement du brûleur, ne répandent des odeurs désagréables.

Les propriétaires d'automobiles ne pourront avoir le combustible se trouvant dans le réservoir normal de leur voiture, ils ne pourront faire fonctionner leur moteur bruyamment le laisser répandre de la fumée et de l'huile; il est défendu de faire fonctionner les appareils avertisseurs.

La rentrée des autos la nuit devra faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit point troublée.

Article 71-74. - Annulé.

#### SECTION VIII. GERANCE.

Article 75. – L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. 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 obligatoirement constitué par la première assemblée générale.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 76. – Le syndic est nommé de la façon mentionnée dans l'article 17, ci-devant.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

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

Article 77-78. – Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) 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 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (cfr. Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires). La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, 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 ces budgets.

Article 79. – De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 80. – Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

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.

Article 81. – Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront de ce fonds de réserve en attendant son utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires. Le syndic a, à ces effets, 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 du conseil de copropriété, et à défaut de l'assemblée générale, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ces droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, le plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Article 82. – Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### SECTION IX. CHARGES COMMUNES.

Article 83. – De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leur part dans les parties communes, ainsi qu'il est dit aux art. 32 et suivant.

Article 84. – Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier.

Article 85. – La répartition proportionnelle des charges faisant objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires à la majorité requise des voix.

#### SECTION X. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues, pour les dépenses communes, sont soumises aux tribunaux compétents.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître Ignace Muylle, Notaire à Middelkerke.

Il en sera imprimé ou photocopié des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Le règlement général 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 cet immeuble, ou une partie quelle nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous 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, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile, sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé « ne varietur » par les parties et Nous Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base du neuf juillet mil neuf cent soixant.

(sgé) Verbruggen, Ign. Muylle.

Geboekt te Nieuwpoort negentien bladen, geen verzendingen, op achttiende juli 1900 zestig, deel 52 blad II vak 5. Ontvangen honderd frank. de Ontvanger (get) Neiryneck.