

RESIDENCE SAVOY

Avenue du Roi Chevalier 16
8434 Westende

Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010

Y&E Invest BVBA
Ooststraat 103
8434 Middelkerke (Westende)
RPR Oostende
BTW BE837.611.133
www.aanpassen-basisakte.be

L'an mil neuf cent soixante et un.

Le sept mai.

Devant nous, Maître EMMANUEL DE SMEDT, notaire de résidence à Wommelgem.

A COMPARU

La société anonyme «SAVOY HOTEL WESTENDE» établie à Anvers, Lange Herentalsestraat nr. 50.

Ici représentée aux termes de l'article seize de ses statuts, par deux de ses administrateurs, étant : 1. Monsieur Hendrik Verheyen, courtier, demeurant à Anvers, Longe rue d'Herentals 50 et 2. Monsieur Jacques Verheyen, représentant, demeurant à Anvers, Longue rue d'Herentals 50. Monsieur Hendrik Verheyen, nommé à ces fonctions par décision de l'assemblée générale du dix-neuf mars mil neuf cent cinquante huit et Monsieur Jacques Verheyen par décision du quinze mars mil neuf cent soixante et un. Ces décisions ont été publiées aux annexes du moniteur Belge du premier mai dernier, sous le numéro 10.492.

Laquelle comparante déclare être propriétaire d'un terrain à bâtir situé à WESTENDE, avenue du roi Chevalier (contre la digue de mer) ou il présente un développement de façade de sept mètres dix-sept centimètres entre les axes des murs pignons mitoyens contenant en superficie d'après titre environ un are septante-huit centiares dix-sept milliars, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 1/y/18

TITRE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit a été acquis par la société comparante avec les constructions qui s'y trouvaient à ce moment de :

1. Madame Elodie Coryn, sans profession, veuve de Monsieur Constant Vanderstraeten, demeurant à Molenbeek Saint Jean ;
2. Monsieur Louis Rosemont, magasinier, demeurant à Ixelles ;
3. Monsieur Georges Constant Louis Simonet, sans profession, à Ixelles en vertu d'un acte de vente passé devant le notaires Gerard Proost à Bruxelles le dix-neuf juin mil neuf cent quarante-six, transcrit au bureau des hypothèques à Furnes le dix-sept juillet suivant volume 3119 numéro 18.

DECLARATION

Après cet exposé la société comparante, représentée comme dit, déclare avoir l'intention d'ériger sur le dit terrain un immeuble à appartements multiples.

Les représentants de la société comparante déclarent que toutes les autorisations requises par les autorités compétentes ont été obtenues et délivrées.

Désirant opérer la division horizontale de la propriété la société comparante a décidée de placer l'immeuble dont question sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE

Cet exposé fait les représentants de la société anonyme Savoy Hotel Westende, nous ont requis d'acter authentiquement la volonté de placer l'immeuble dont il s'agit sous le régime de la copropriété, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, étant l'article cinq cent septante-sept bis du Code Civil (adaptée par les lois du trente juin mil neuf cent nonante quatre, du deuxième juin deux mille dix et du quinze mai deux mil douze).

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

Ce règlement comporte :

1. le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires ; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2. Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble ; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

La dite société comparante nous a ensuite remis pour être déposé au rang de nos minutes les documents suivants :

ANNEXE I : Les plans

a. Un plan ou figure le sous-sol, le rez-de-chaussée, le plan d'un étage type, étant les étages premier, second, troisième, quatrième, cinquième et sixième ; le plan du septième étage ainsi qu'un plan du terrain et plan situation.

b. Un plan des façades principales et postérieure et coupe longitudinale.

ANNEXE II : Description de l'immeuble avec tableau de quotités dans les parties communes.

ANNEXE III : cahier des charges générales avec règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

ANNEXE IV : Cahier des charges des travaux.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble et se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été certifiés véritables, signés « ne varietur » par la société comparante et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné : ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

DECLARATION DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

La société comparante par l'organe de ses représentants déclare opérer la division horizontale de l'immeuble par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée à ce moment les appartements, et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptible chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements comporte :

a. une partie en propriété privative et exclusive.

b. un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, 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 sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit grevant un appartement ou local privatif, grève 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 divisées en mille/millièmes.

Elles sont en indivision et copropriété forcée.

Les appartements et autres locaux privatifs et parties communes sont décrits et déterminés aux annexes I et II aux présentes.

La société anonyme Savoy Hotel Westende se réserve le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des appartements ou autres locaux privatifs indiquée au plan et à la description ci-jointe et ce, soit avant la vente de son propre chef, soit après, à la demande des acquéreurs d'appartements ou autres locaux privatifs ou moyennant leur accord.

De la même manière une partie d'un local privatif pourra être ajoutée à un autre en rattachant un nombre proportionnel de quotités dans les parties communes, tel qu'il est fixé à l'annexe II ci-après

CLAUSES SPECIALES

Ces clauses constituent un complément et/ou dérogation au règlement général formant l'annexe III dont question ci-avant.

Conditions et charges : les acquéreurs des quotités du bien immobilier sont tenus à prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, visibles et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble ainsi que le paiement d'après les quotités respectives de toutes les fournitures et travaux exécutés directement et indirectement par les autorités publiques quelconques aux trottoirs, éclairage publique, nouveaux pavages et asphaltages de la rue ou de l'avenue, nouveaux égouts, etcetera, et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation à bâtir d'édifice.

Si le « Savoy Hotel Westende » a été amené à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces frais les acquéreurs s'engagent dès à présent à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leurs quotités respectives.

Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droits.

Appartements : aux étages un bureau privé de premier standing est admis soit à l'usage d'une profession libérale, d'un commerce ou d'une société commerciale occupant maximum deux employés, mais sans que l'exercice de cette profession n'entraîne la réception de clientèle. Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

Les locaux du rez-de-chaussée : ces locaux peuvent être affectés à un commerce, à l'exception de ces commerces dont l'autorisation des autorités compétentes est requise. Ne sont également pas tolérés les commerces qui occasionnent, soit par leurs installations, soit par leur clientèle, des bruits excessifs ou des odeurs incommodantes. De toute manière, des « juke-boxes » et des jeux, habituellement dénommé « jeux de luna park » sont strictement défendus.

Foyers ouverts : dans les locaux faisant partie de l'immeuble les foyers ouverts ne pourront servir que de décoration ; il est interdit de les employer comme feu ouvert et d'y brûler quelque combustible que se soit, seul y pourront être employés les cheminées prévues par un système adapté à des feux ouverts.

Canalisations : les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eaux et de gaz, canalisations diverses etcetera pourront traverser les caves en longeant les parois des plafonds. Les usagers ou propriétaires de celles-ci, n'ont de ce fait aucun droit à une indemnisation et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant toute réparation.

Assurances : le « Savoy Hotel Westende » couvre les assurances incendie et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble à des taux favorables auprès de Compagnies de première ordre.

La communauté doit reprendre cette ou ces polices pour la période prévue dans les contrats.

Terrasse au septième étage : l'appartement du septième étage aura l'usage privatif de la terrasse du côté de la mer. Quoique cette terrasse est et reste partie commune. L'entretien, réparation et autres frais sont à charge du propriétaire jouissant de la terrasse.

Généralités : les copropriétaires auront à prêter assistance et auront à signer éventuellement toute pièce nécessaire pour l'exécution du présent acte ou pouvant en découler et ce sans pouvoir prétendre à aucune indemnité de ce chef.

Terrain non bâti : I. La société comparante ou ses ayant droits se réservent le droit :

1. de passage à tout moment pour se rendre au terrain actuellement non bâti derrière l'immeuble, par le hall d'entrée et les parties communes de la cage d'escalier et du sous-sol, ou par l'issue que relie le terrain à l'avenue des Chardons.

2. de faire ériger sur le dit terrain des annexes que ne peuvent être exécutées sans le consentement du propriétaire horizontale des parties privatives horizontales, auxquelles le bâtiment à ériger touchera et qui ne peuvent être vendue qu'à ce même propriétaire, ou à des tiers avec le consentement de ce même propriétaire. Dans ce dernier cas le tiers-acquéreur aura à intervenir dans les frais généraux de l'immeuble pour une quotité à déterminer par l'assemblée générale.

II. Les propriétaires présent ou futurs des parties privatives de l'annexe à ériger sur le terrain non bâti supporteront tous les frais quelconques y afférent pour une quotité égale.

III. Par les soins du « Savoy Hotel Westende » un passage couvert facile et commode sera aménagé sur le terrain actuellement non bâti pour atteindre l'issue reliant le terrain avec l'avenue des Chardons. Ce passage sera intégré dans les parties communes de l'immeuble. Chaque appartement aura le droit de sortie par ce passage.

Réserve de mitoyenneté :

La société comparante 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 à la Société à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront ou voudraient faire usage des 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 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'il en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour la société comparante en son siège social susindiqué.

DONT ACTE

Fait et passé à l'étude.
Lecture faite les comparants ont signé et nous notaire.
Suivent les signatures.

Geregistreerd drie bladen zeven renvoeien te WIJNEGEM, tweede kantoor op
15 mei 1961. Boek 7 blad 87 vak 12.

Ontvangen : honderd frank (100). De Ontvanger (get.) Van Ostaeyen.

Annexe I (plans)

Annexe II

Annexe III

Annexe IV

ANNEXE II

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comporte ainsi qu'indiqué au plan dressé par l'architecte Maurits
Denève à Westende le 5 juillet 1960 :

- I. En sous-sol :
 - a. parties privatives
 1. grande cave avec provision
 2. sept caves numérotés de 1. Jusqu'à et y compris 7.
 - b. parties communes
 1. cave emplacement pour compteurs
 2. grand local
 3. cave vide-poubelle
 4. cage pour ascenseur
 5. les passages
 6. cage d'escalier

- II. Au rez-de-chaussée :
 - a. parties privatives :
local pouvant servir de magasin, bureau ou appartement et petite
terrasse
 - b. parties communes :
hall d'entrée, avec porche, passage, cage d'ascenseur avec ascenseur,
cage d'escalier avec escalier.

- III. A chacun des premier jusqu'à et y compris le sixième étage
 - a. partie privative : un appartement comprenant : hall, passage, living
avec loggia, cuisine et vide-poubelle, w.c., trois chambres à coucher
dont une avec petite terrasse, salle de bain
 - b. parties communes : palier, cage avec escalier, cage d'ascenseur, aera.

- IV. Au septième étage :
 - a. partie privative : un appartement comprenant : hall, passage living,
cuisine et vide-poubelle, salle de bain y compris installation, w.c., trois
chambres à coucher dont une avec petite terrasse.

- b. Parties communes : palier, cage avec escalier, cage d'ascenseur, aera et terrasse à côté de la mer.

Chaque appartement aura à sa disposition exclusive et privative une cave numérotée de 1 à 7 correspondant à l'étage de la situation du dit appartement.

Le rez-de-chaussée aura à sa disposition exclusive et privative la grande cave provision.

Ces caves formeront un et même ensemble avec le rez-de-chaussée et/ou appartement.

TABLEAU DES QUOTITES

Rez-de-chaussée avec sa grande cave	142/1000
Premier étage avec sa cave	123/1000
Second étage avec sa cave	123/1000
Troisième étage avec sa cave	123/1000
Quatrième étage avec sa cave	123/1000
Cinquième étage avec sa cave	123/1000
Sixième étage avec sa cave	123/1000
Septième étage avec sa cave	<u>120/1000</u>
Total : mille/millième	1000/1000

Signé « ne varietur » pour être annexé à un acte du notaire De Smedt à Wommelgem du sept mai mil neuf cent soixante-et-un.

Suivent les signatures.

Geregistreerd twee bladen geen renvoeien te WIJNEGEM, tweede kantoor op 15 mei 1961. Boek 1 blad 97 vak 4.

Ontvangen : honderd frank (100). De Ontvanger (get.) Van Ostaeyen.

ANNEXE III

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1

EXPOSE

Article premier

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Article 2

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de

tous les copropriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles, de cette nature, ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires.

- b) Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien ;
Droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE 2

PROPRIETE IMMOBILIERE

DROITS DE PROPRIETE

Article 3

L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une grande propriété bâtie sur terrain mesurant environ un are septante huit centiares dix-sept milliares, le tout situé à Westende, avenue du Roi Chevalier, sur lequel une grande propriété bâtie sera édifiée.

Article 4

La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description ci-devant, dans l'annexe II.

Article 5

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

Que l'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

Et que l'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

Article 6

La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

L'étendue et la composition de chaque ensemble se trouvent indiquées sur le plan ci-joint, qui sera déposé en l'étude du notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7

Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ces accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres,

voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit les ensembles, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8

Il est également propriétaire de toute canalisation dans son ensemble, qui lui servent uniquement.

Article 9

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée.

- a) d'une quotité indivise dans le sol.
- b) D'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cage d'escalier, d'ascenseur et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, l'ascenseur, le local pour compteurs, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur de son appartement et ne servant pas à son usage exclusif, planchers, abstraction faite de parquets, carrelages ou autre recouvrement et plafonds, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au dessus.

Article 9bis (ancien)

En cas de vente par un copropriétaire de l'ensemble lui appartenant, il devra en aviser immédiatement le syndic, dont question ci-après, et effectuer entre les mains de ce dernier, le paiement de tous frais de copropriété qu'il pourrait devoir au jour de la vente.

A défaut par lui de le faire, ces frais de copropriété sont à la charge exclusive du nouvel acquéreur, à qui son vendeur devra communiquer le règlement général de copropriété, avant la signature de son acte de vente.

Article 9bis : Cession d'un lot (nouveau)

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 réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 10

Les quotités dont chaque propriétaire est en même temps propriétaire dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul forfaitaire de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités réparties comme indiquée à l'annexe II ci-devant.

Article 11

Les propriétaires d'ensembles peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins, ils est formellement interdit, sans accord de l'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix prévue dans l'article 21-22 ci-après :

- a) de modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble.

- b) D'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;
- c) D'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur ;
- d) De modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps ;
- e) De faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;
- f) D'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucune acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties ;
- g) De diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires ;
- h) De louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes, qui par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement.
- i) D'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit ;
- j) D'exercer dans l'immeuble aucun métier ou aucune industrie ; d'organiser des cours de gymnastique, danse, escrime, culture physique, faire de la musique ou chant de nature à incommoder les copropriétaires ;
- k) Il est précisé que l'acte de base et les plans y annexés déterminent d'une façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles, autres que des appartements à usage bourgeois.

Il est entr'autre formellement interdit d'affecter un ensemble ou un local quelconque au sous-sol, ou aux étages à des commerces et /ou bureaux ayant un caractère odorant et incommode, sauf accord de l'assemblée générale statuant à la majorité requise des voix.

Article 12

Tout contravention aux stipulations de l'article 11 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tous préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 21-22.

Article 13

Tous ceux qui sont propriétaire d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de ce conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est aussi pris pour les futurs propriétaires, auxquels les actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dit futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14 (ancien)

L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaire d'un appartement dans l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée ; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 14 (nouveau)

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

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 15 (ancien)

Les conventions à l'assemblée générale doivent se faire par lettre recommandée à la poste ou par lettre ordinaire contre récépissé signé par le destinataire sur un état ad hoc.

Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

Elles doivent, dans tous les cas, contenir l'ordre du jour.

Article 15 (nouveau)

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.

Article 16 (ancien)

L'assemblée générale se réunira au moins une fois par an aux jours, heures et lieux indiqués par le syndic ou par celui qui convoque.

Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci-après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de minimum deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective.

Article 16 (nouveau)

L'assemblée générale annuelle se tient la 1^{ère} quinzaine du mois de mai, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 17 (ancien)

Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires, qui auront requis l'assemblée, pourront convoquer eux-mêmes celle-ci.

Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.

Article 17 (nouveau)

a) Principes

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 recommandé 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 18 (ancien)

L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée, non par le syndic, mais par un des propriétaires présents : à défaut du syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents. Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.

Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble ; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.

Article 18 (nouveau)

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. Son président doit être un copropriétaire.

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.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 19 (ancien)

Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, copropriétaire ou non, porteur d'un mandat spécial, général ou permanent, les procurations doivent spécialement être remises au président de la séance pour être annexées au procès-verbal. Une procuration peut toujours servir pour la seconde assemblée qui devrait se tenir après une première n'ayant pu délibérer pour n'avoir pas été en nombre.

Article 19 (nouveau)

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 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.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

Article 20 (ancien)

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents ou représentés, sans avoir égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.

Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines ; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents pourvu qu'il y ait au moins trois.

Article 20 (nouveau)

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 21 (ancien)

L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits immobiliers :

1. *sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs copropriétaires ;*
2. *sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la situation ne résulte pas de dispositions du présent règlement ;*

Les délibérations sur tous les points indiqués dans le présent article, ne seront valablement prises que si elles réunissent l'adhésion de 75% du nombre de quotités présentes ou représentées, qui prennent part au vote.

La délibération sera par après établie par acte notarié.

Article 22 (ancien)

L'assemblée générale est appelée à statuer :

1. *Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11, ci-devant.*

Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'à la majorité des trois quarts du nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts de voix prenant part au vote.

La décision devant être actée par notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.

2. *a) sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin ;*
b) sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait ;
c) sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration ;
d) sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration ;
e) sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.
3. *Sur les actions en justice à intenter au nom de tous copropriétaires de l'immeuble.*
Sauf ce qu'il est dit ci-devant concernant l'article 11, lettres a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au 2 et 3 du présent article, les délibérations pourront être prises à la simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

Article 21 -22 (nouveau)

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 ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 ;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

requis, 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 23

L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autrement.

La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité requise des voix.

Le procès-verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divisées, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.

La cession se fera à prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble.

L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation, à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.

Article 24

L'assemblée générale peut aussi, à la majorité requise des voix, donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire-locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :

- a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble ;
- b) contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévues à l'article 46 ci-après.

Article 25 (ancien)

Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre sera confié à la garde d'un notaire aussi à désigner par

l'assemblée. Toute résolution n'est valable que si elle n'est contresignée dans les livres des procès-verbaux par la majorité requise.

Article 25 (nouveau)

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.

CHAPITRE 3

ADMINISTRATION – ENTRETIEN – OCCUPATION

1.- ADMINISTRATION

Article 26 (ancien)

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 2, tout ce qui a rapport à :

- a) l'entretien et l'usage des parties communes ;*
- b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble ;*
- c) la manière dont l'immeuble doit être occupé ;*
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation ;*
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers aussi concernant l'occupation de l'immeuble.*

Article 27 (ancien)

L'administration est confiée à un syndic à nommer par assemblée générale. Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger. Il est salarié ou non, suivant décision à l'assemblée.

Il est nommé pour un terme de cinq ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.

Article 28 (ancien)

Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.

Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance de l'ascenseur, de toutes les canalisations communes, et en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale.

Article 29 (ancien)

Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit, les entrées et sorties de nouveaux occupants, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de

donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

Article 26 (nouveau)

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.

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 27 (nouveau)

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^{er}, alinéa 1^{er} 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 28 (nouveau)

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.

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.

Article 29 (nouveau)

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 30 (ancien)

L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, ensemble ou séparément.

Article 30 (nouveau)

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.

CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Article 31

Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble. Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précèdera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera en lieu et aux heures à indiquer par l'assemblée générale précédente.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;
- b) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux ;
- c) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier
- d) le nettoyage des trottoirs ;
- e) les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après ;
- f) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;
- g) le salaire du syndic, s'il y a droit ;
- h) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;
- i) toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci-après, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiement d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... Le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement au plus tard dans les vingt jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

Le syndic se fera ouvrir, en qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques-postaux.

Tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de compte.

Dès que 25% de quotités de l'immeuble auront été pris en possession par les propriétaires, les charges d'entretien, ascenseur, etc... sont pris en charge par l'ensemble des propriétaires d'après leurs quotités respectives.

Article 32

Par dérogation à ce qui précède, la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote part dans les parties communes.

3.- REPARATIONS

Article 33

Les réparations suivant leur importance et leur caractère, d'urgence, seront classées en deux catégories :

- a) réparations urgentes : telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne.
- b) Réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence ; ces travaux seront effectués sous la direction du syndic ; mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci aura approuvé à la majorité requise des voix.

Article 34

Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les locaux de leur appartement à titre privatif, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui traverseraient des appartements.

A moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année.

4.- ENTRETIEN

Article 35

Les travaux de peinture aux façades y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

5.- ASSURANCES

Article 36

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la chute de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un contre l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui concernent spécialement ce propriétaire ; mais celui-ci devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.

Article 37

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.

Article 38

Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exerceraient une profession comportant risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurances, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Article 39

En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné, à cet effet, par une assemblée générale extra-ordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

- a. si le sinistre est partiel, la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités. Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata

des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux ;

- b. Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 21-22 et l'article 23. Dans ce cas l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront repartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

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 départager ; 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 aux taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Article 40

Ainsi qu'il est dit à l'article 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur, il désire se couvrir pour ce supplément.

En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 41

L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1. aux occupants de l'immeuble.
2. Aux visiteurs des occupants.
3. Au personnel ou préposés des occupants.

Toutefois, il est entendu que les enfants âgés de moins de quatorze ans, devront être accompagnés des personnes qui en sont responsables ou qui ont la garde.

Article 42

Les bagages et colis à mains accompagnés, pourront être transportés par l'ascenseur.

Article 43

Les instructions pour l'usage de l'ascenseur seront affichées sur chaque porte d'accès et dans la cabine par les soins du syndic. Ces instructions indiqueront la charge maximum, les précautions à prendre pour le fonctionnement, les responsabilités et toutes instructions que l'assemblée générale estime à porter à la connaissance des usagers.

POLICE INTERIEURE DE L IMMEUBLE

Article 44

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc...

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1. les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant dix heures du matin et avec les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors, paliers et ascenseur.
2. Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble.
3. De même, aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes.
4. Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets et perruches. Ces animaux ne pourront séjourner dans les parties communes, et leurs propriétaires prendront à leur charge tous les dommages, et dégradations occasionnées par leurs bêtes. Les chiens doivent être tenu en laisse dans les parties communes.
5. Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs.
6. Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maisons de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs ; les propriétaires prendront soin que leurs locataires ou subordonnés respectent cette règle pour que la bonne tenue de l'immeuble restera intacte.
7. Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.
8. Aucune vente publique de meubles, même après un décès ou par ordre judiciaire peut avoir lieu dans l'ensemble.

9. Aucune antenne individuelle de radio ou télévision sera tolérée sur les toits, chaque appartement étant relié directement à une antenne collective.
10. Chaque ensemble aura ses propres compteurs. Tous les soins et entretiens incombent au propriétaire de ce même ensemble.
11. Il est défendu d'étendre ou de prendre la lessive, vêtements et autres objets peu décoratifs dans ou devant les fenêtres ou balcons du côté de la mer ainsi que dans toutes les pièces communes du bâtiment.
12. Des tentes et stores extérieurs peuvent être placés devant les fenêtres avec l'autorisation du syndic qui doit soigner qu'un même ton et forme sera suivi pour toutes les fenêtres et à condition que ces installations forment un ensemble harmonieux avec les façades. Le syndic aura à soigner, soit par l'intervention de l'architecte, soit par ses propres moyens, que toutes les autorisations nécessaires des autorités compétentes soient obtenues.
13. L'entrée de l'immeuble, le hall, les paliers, escaliers et couloirs ne peuvent servir de dépôt de bagages ou autres objets.
14. L'accès des toitures reste formellement interdit pour tout occupant de l'immeuble. Le syndic seul peut s'y rendre ou donner autorisation d'accès pour des raisons d'entretien ou de contrôle.
15. Le vide poubelle sert uniquement aux dégagements de déchets peu encombrants. Il est donc défendu d'y jeter des objets qui peuvent occasionner des obstructions dans les canalisations.
16. Les bicyclettes doivent être entrées par le passage qui donne accès à l'avenue des Chardons et ne sont tolérées en dépôt qu'au grand local commun du sous-sol. Ce local sert également comme dépôt de charrettes d'enfants, chaisses, jouets et autres objets de plage.

CHAPITRE 5

IMPREVUS – DESACCORD – CONFLITS

Article 45

Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires se réfèrent aux lois et usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

Article 46

Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui statuera définitivement.

Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de tous dommages et intérêts.

CHAPITRE 6

Article 47

Le règlement prévoit la désignation d'un syndic par l'assemblée générale. A titre transitoire, le syndic de l'immeuble sera pendant la première période, qui ne pourra dépasser cinq ans.

Monsieur HENDRIK VERHEYEN comparant.

Cette période prendra cours à l'achèvement des travaux (réception provisoire de l'immeuble)

Le ou les propriétaires des appartements seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire des appartements et des parties communes.

Cette date sera ferme et obligatoire par le ou les propriétaires pour déterminer le régime de copropriété et constituera le point de départ de l'obligation du ou des copropriétaires aux charges communes. Le syndic des copropriétaires fera son affaire personnelle de la date des conditions et de la mise en fonctionnement des Services Généraux.

Ainsi accepté, lu et approuvé à Wommelgem, le sept mai 1961 et signé « ne varietur » pour être annexé à un acte du Notaire De Smedt à Wommelgem, de cette même date.

Suivant les signatures.

Geregistreerd vijftien bladen tien renvoeien te WIJNEGEM, tweede kantoor, op 15 mei 1961. Boek 1 blad 97 vak 4.

Ontvangen : honderd frank (100). De Ontvanger (get.) Van Ostaeyen.