

Vu les statuts tels que repris à l'acte du 27 juillet 1955 de Maître Edmond MORREN, Notaire de Résidence à Bruxelles, transcrits à la conservation des hypothèques du....., volume n°, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Vu l'acte modificatif du 17 novembre 1955, par devant Maître Edmond MORREN, en présence de la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, concernant l'article 58 de l'acte de Maître Edmond MORREN du 27 juillet 1955.

Vu l'acte modificatif du 16 novembre 1956, par devant Maître Edmond MORREN, en présence de la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, en vue de créer la division de local garages et de la création de parties communes spéciales servant de dégagement.

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

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

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

Qu'il est précisé dans l'acte du 27 juillet 1955 :

A comparu

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise, ayant son siège social à Bruxelles, rue du Lombard, numéro 24. Constituée par acte passé devant le notaire Van Halteren à Bruxelles le quatorze mars mil neuf cent, publié aux annexes du Moniteur Belge du premier avril suivant, sous le numéro 1445.

Ici représentée par:

- Monsieur Ernest PIQUET, ingénieur, 568, Boulevard de Smet de Naeyer à Bruxelles.
- Monsieur Guy MOURLON BEERNAERT, notaire, 38, rue Belliard à Bruxelles.

Agissant le premier, en qualité de Directeur-secrétaire, en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du douze février mil neuf cent cinquante-cinq, qui est demeurée annexée à un acte du notaire Morren soussigné du dix mars mil neuf cent cinquante-cinq; et le second en qualité d'Administrateur, en vertu de l'article 16 des statuts,

Que la comparante expose :

Qu'elle est propriétaire d'un terrain sur lequel elle a fait ériger un complexe de bâtiments, sous dénomination de BUILDING BRABANCONNE, ce complexe est lui-même divisé en quatre groupes distincts désignés aux présentes sous les appellations :

GROUPE A – GROUPE B – GROUPE C – GROUPE GARAGES

DESIGNATION DU BIEN

Ville de BRUXELLES.

Un bloc de terrains situé entre l'avenue de la Brabançonne et les rues du Noyer, Luther et de l'Abdication, cadastré sixième division, numéro 32f et 32g et contenant en superficie, soixante-trois ares, vingt-cinq centiares dix-huit décimètres carrés.

PLANS

La Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise a fait établir les plans des constructions à ériger par les soins de Messieurs les Architectes Alexis Dumont et Paul Goolaerts à Bruxelles.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services compétents.

Les plans, tous détaillés ci-dessous, et après avoir été signés "ne varietur" par les parties et le notaire et revêtus de la mention d'annexe, ont été annexés au présent acte.

SERVITUDES DE PERE DE FAMILLE

Tel qu'il est dit ci-avant, la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise propriétaire de quatre groupes de bâtiments à construire ou en construction et constituant le complexe.

Ladite Société peut en conséquence être obligée d'établir à charge d'un ou plusieurs de ces groupes de bâtiments, au profit des autres groupes, et même, dans chacun de ces groupes, sur certains éléments au profit d'autres éléments, un état de choses qui reconstituerait une servitude sur l'assiette de ces groupes appartenant à des propriétaires différents.

La division juridique du complexe dénommé "Building Brabançonne" étant réalisée par le présent acte, ces dites servitudes prennent naissance et trouvent leur origine, soit dans la convention des parties, soit dans la destination de père de famille prévue par les articles 692 et suivants du Code Civil,

En conséquence, il en sera notamment ainsi des prises de vue et de jour, des communautés d'escaliers, ascenseurs, écoulement des eaux pluviales ou résiduelles, chutes de vide-poubelles, conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, les servitudes de passage, l'utilisation des parties communes pour l'éclairage, l'utilisation des passages et accès communs, et en général pour tout ce qui peut servir à l'exploitation d'un bien privatif.

Le passage et le placement des tuyauteries et installations de tous genres pour l'exploitation d'un bien privatif, le placement des tanks à mazout, et de façon générale toutes les servitudes créées sur un groupe au profit des autres, et qui trouvent leur naissance au fur et à mesure de l'avancement des travaux ou de l'usage.

Les architectes sont seuls arbitres pour toutes contestations relatives à la notion de servitude, et leurs décisions seront souveraines et sans recours.

TITRE 1 ACTE DE BASE

(...) **Le texte intégral de ce Titre doit être reproduit intégralement et sans altération.**

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE relatif au Building dénommé BUILDING BRABANCONNE"

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.



Article 1

Faisant usage de la faculté prévue par aux articles 577-2 et 577-14 du Code Civil (actuellement la loi du 30 juin mil neuf cent nonante quatre), il est établi ainsi qu'il suit le statut du complexe dénommé BUILDING BRABANCONNE, 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 unanime 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-droits à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas le statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants des droits de propriété et de jouissance à leurs concessionnaires d'une partie du complexe.

Article 3

Le statut réel du complexe et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE II. STATUT DU COMPLEXE BUILDING BRABANCONNE



Article 3 bis. Exposé préalable.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts de copropriété attribuées aux éléments privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien, ou des modifications apportées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une "habitabilité normale" (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités dans les parties communes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires (Sans préjudice toutefois à l'application de l'article 577-9 §6 de la Loi).

Section I. COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4. Parties communes.

Le complexe comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes.

Les propriétés privatives sont décrites dans l'acte de base proprement dit, dont le présent règlement général de copropriété forme une annexe.

Les parties communes se divisent en deux catégories:

Première catégorie.- Les parties communes générales dans le complexe "Building Brabançonne", dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction.

Deuxième catégorie.- Les parties communes spéciales à un groupe. Il est fait remarquer que le complexe est composé de quatre groupes de bâtiments.

Ces parties communes spéciales appartiendront donc indivisément en copropriété aux copropriétaires d'un même groupe.

Article 5. Division des parties communes.

(a) Les parties communes générales sont divisées en cent-millièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

(b) Les parties communes spéciales auront comme dénominateur la réunion des quotités attribuées dans les parties communes générales, à un groupe. Elles seront la propriété des éléments privatifs dans la proportion de leur valeur dans les parties communes générales, et cette valeur représentera le numérateur.


Article 6. Tableau des quotités.

Le tableau indiquant les quotités des parties communes générales jointes à chacun des éléments privatifs du complexe se trouve détaillé dans l'acte de base susvisé.

Pour tout ce qui précède, il y a lieu de tenir compte du pouvoir modificatif défini à l'acte de base.

Article 6 bis. Droits des copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

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

 l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 7. Définition.

Conformément à l'article 577-3, alinéa 3 « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».

Les parties communes générales du complexe comportent tout d'abord le sol, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, etc.), les gaines et souches de cheminées, de chauffage, d'aération et autres, le réseau général d'égouts comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes ou souterraines (à l'exclusion des égouts privés), les canalisations et conduites générales de toutes natures (eau, gaz, électricité, chauffage central) avec leurs machineries (sont exceptées toutefois les parties communes de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives), les locaux réservés pour les services communs, les locaux du concierge, les murs de façade, les ornements extérieurs de façade (balcons et fenêtres, à l'exclusion des garde-corps, volets et persiennes), les installations. de l'eau chaude, la cour, et, d'une façon générale, toutes les parties communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage, pour autant qu'elles servent à l'ensemble du complexe dénommé "Building Brabançonne" et des divers groupes de bâtiments qui le composent, sans aucune distinction.

La notion d'utilité générale pour l'ensemble du complexe "Building Brabançonne" doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'architecte de l'immeuble, ou à son défaut par le syndic.

Article 8. Parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales sont, au contraire, des parties communes servant à l'usage exclusif d'un groupe de bâtiment.

Tels sont les hourdis, dégagements, cages d'escaliers, et ascenseurs, hall d'entrée, les raccordements aux conduites générales et canalisations générales, les vide-poubelles.

Article 9. Parties communes. Modifications.

Les travaux de modifications aux choses communes générales, ainsi qu'aux parties communes spéciales, de même qu'au style et à l'harmonie du complexe, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe "Building Brabançonne", statuant à la majorité des trois/quarts des voix du complexe (septante cinq mille/cent-millièmes) ; et sous la surveillance des architectes de l'immeuble, dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul et de sa propre initiative, conformément à la loi.

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage des portes d'entrée donnant sur les parties communes générales ou spéciales, et d'une façon générale toutes les parties d'un bien privatif visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Il est rappelé pour autant que de besoin que conformément aux dispositions de l'article 577-7, §1er, 2°, b), toute modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celle-ci devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et représentés, sous réserve des dispositions de l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

Article 10. Parties communes spéciales. Modifications.

(abrogé)

Section II. PARTIES PRIVATIVES.

Article 11.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local privatif (à l'exclusion des parties communes générales ou spéciales), et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune spéciale, les cloisons intérieures non portantes, les portes et fenêtres sur rue et sur cour, les volets, persiennes et garde-corps s'il en existe, les portes donnant accès aux parties communes générales ou spéciales, toutes les canalisations

adductives ou évacuations intérieures d'un bien privatif et se trouvant à son usage exclusif, les installations sanitaires, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif et qui est à son usage exclusif, on outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz ou de l'électricité, du téléphone et de la télévision, etc.



Article 12. Modifications aux locaux et fenêtres.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement, et à la 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 disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes générales ou spéciales et les locaux, des autres copropriétaires, avec l'autorisation préalable et sous la surveillance des architectes de l'immeuble.

Les copropriétaires pourront établir des volets, persiennes et autres dispositifs de protection.

Ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.



Article 13. Téléphone. T.S.F. Télévision.

Les copropriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale établira un règlement d'ordre intérieur, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades principales du complexe.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privatifs.

Le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

S'il est installé dans le complexe une antenne collective pour la T.S.F. ou la télévision, ou des tubes spéciaux pour téléphone, les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes installations du même genre mais qui serait de caractère privé.

Article 14. Ouvertures sur immeubles voisins.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contiguës à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières et à l'intervention de l'architecte du complexe.

Section III ADMINISTRATION DU COMPLEXE



Article 14 bis.- Dénomination. Siège. Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires du complexe «La Brabançonne» ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble à Bruxelles Avenue de la Brabançonne, 80-80A-80B.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.



Article 14 ter. Objet et personnalité juridique

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :



la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;



la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

Que la transcription a eu lieu le à la conservation des hypothèques de Bruxelles.

L'association a acquis la personnalité juridique le

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.



Article 14 quater. Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.



Article 14 quinquies. Liquidation

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- (a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- (b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 14 sexies. Patrimoine

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article 15. Assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 16. Catégories d'assemblées.

(abrogé)

Article 17. Délibérations.

Chaque assemblée, dans la limite de ses droits et pouvoirs, oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Article 18 Assemblée statutaire.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année, dans les locaux du "Building Brabançonne" durant la période de la quinzaine fixée par l'assemblée générale.

Article 19. Assemblée extraordinaire.

(abrogé)

Article 20. Convocations.

(abrogé)

Article 21. Ordre du jour.

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

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

Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Article 22.- Composition.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance (y compris le locataire), il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en ses lieu et place.

Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire du local privatif qu'il tient en location de lui.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à des objets qu'il déterminera; à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite de l'ouverture d'une succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruit devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée.

Article 23. Président.

(abrogé)

Article 24. Bureau.

(abrogé)

Article 25. Liste de présence.

(abrogé)

Article 26. Majorité.

(abrogé)

Article 27. Nombre de voix.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils disposent de quotités dans les parties communes générales.

Article 28. Validité des délibérations.

(abrogé)



Article 29. Registre de délibérations. Extraits.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial, signés par le Président, le secrétaire et les copropriétaires qui en font la demande.

Les délibérations modifiant le présent règlement ou la répartition des quotités dans les choses communes, doivent être constatées dans un procès-verbal notarié soumis à la transcription.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée pour sa conservation, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que les archives de gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le syndic.

Article 30. Assemblée Générale.

(abrogé)

Section IV GERANCE.



Article 31. Nomination.

Si l'assemblée générale décide de constituer une (ou plusieurs) association(s) partielle(s), la gestion peut être confiée à des syndic distincts correspondant au nombre d'associations partielles constituées.



Article 32. Salaire du syndic.

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Celle constitue une charge commune générale.

Article 33. Mission de la gérance.

(abrogé)

Article 34. Conseil de gérance.

(abrogé)



Article 35. Dépenses communes. Provisions.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires.

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

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes

dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Section V REPARATIONS ET TRAVAUX

Article 36. Principe.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires, s'il s'agit de choses communes générales.

S'il s'agit de réparations et travaux aux choses communes spéciales, ces frais seront supportés par les copropriétaires des groupes respectifs dans la proportion des quotités qui leur sont attribuées dans les parties communes générales.

Article 37. Catégories de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- (1) réparations urgentes ;
- (2) réparations non urgentes.

Article 38. Réparations urgentes.

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale, et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Article 39. Réparations non urgentes.

La décision sera prise par l'assemblée générale.

Article 40. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

(abrogé)

Article 41. Obligations des copropriétaires.

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privé à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privé si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

Section VI ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS

Article 42. Principe.

L'assurance, tant de choses privées (à l'exclusion des meubles de toute nature) que des choses communes, sera faite à la même Compagnie par tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre et les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts provoqués par les eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes et les risques à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il 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 43. Surprimes.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 44. Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par la dite assemblée générale.

Mais il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article 45. Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

(a) Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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 leur part dans les parties communes générales.

(b) Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des quatre-cinquièmes (art. 577-7 §1° 2° c) du Code Civil) de la totalité 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 d'eux, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le 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 ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seraient tenus, si les autres copropriétaires en faisaient la demande, à céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, ou, si tous ne désiraient pas acquiescer, 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 d'un tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un/tiers au comptant, et le surplus un/tiers la première année et le dernier tiers la deuxième année, avec les intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes générales.

En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les règles ci-dessus seront appliquées, et même si aucune indemnité n'était payée, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

Article 46. Embellissements. Assurances insuffisantes.

(a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais, à la charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

(b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient 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 copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance, et ils en disposeront librement.

Article 47. Mobiliers, risques locatifs, recours des voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs, ses objets, de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Cette police sera contractée auprès de la compagnie assurant le complexe « Building Brabançonne ». A titre exceptionnel, la gérance pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser, sous pli recommandé à la poste, quinze jours d'avance au moins, de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets. Elle pourra même, dans le cas, contracter aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la Compagnie assurant le complexe.

Article 48. Assurance responsabilité.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic pour garantir la responsabilité du fait du « Building Brabançonne » (article 1386 du Code Civil).

Cette assurance garantira la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile, et notamment pour tout accident pouvant arriver aux copropriétaires, au personnel, ou provenir de l'état des bâtiments ou de l'utilisation des ascenseurs et escaliers, que la victime soit un des occupants du complexe ou quelle soit un tiers étranger au complexe.

Le montant de cette assurance sera fixé par la gérance sous le contrôle de l'assemblée générale.

Article 49. Primes. Premières assurances.

Les primes de ces diverses assurances seront payées par le syndic et seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes générales, sauf ce qui sera dit pour les ascenseurs dont la prime sera répartie conformément au tableau de la répartition des charges.

Les premières assurances, d'une durée de dix années, seront contractées par la Société Anonyme des Habitations à Bon Marché de l'Agglomération Bruxelloise.

Les copropriétaires seront tenus de reprendre les dites assurances pour le temps restant à courir au moment de leur acquisition, et de payer les primes dès leurs plus prochaines échéances.

Article 50. Polices.

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices.

Section VII CONCIERGE

Article 51. Concierge.

Le concierge sera engagé par le syndic pour assurer le service du complexe « Building Brabançonne ».

Le syndic fixera sa rémunération.

Article 52. Mission.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra en général faire tout ce que le syndic lui commande pour le service général du complexe « Building Brabançonne ».

Article 53. Logement.

(abrogé)

Article 54. Obligations.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic.

Le concierge sera soumis à toutes les obligations prévues par les présentes ou édictées par le syndic pour le personnel attaché au service du complexe « Building Brabançonne ».

Section VIII REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 55. Principe.

Les charges communes comprennent de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre dans le complexe « Building Brabançonne ».

On distingue des charges communes générales et des charges communes spéciales, suivant qu'elles sont relatives à l'ensemble du « Building Brabançonne », ou à un ou plusieurs groupes du complexe.

Le principe est qu'une dépense doit être supportée par le groupe auquel elle profite.

C'est ainsi que doivent normalement être considérées :

(a) Comme charges communes générales :

(1°) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales ;

(2°) les frais d'administration générale ;

(3°) les primes d'assurances d'intérêt général ;

(4°) Les frais d'entretien, réparation, renouvellement des appareils et accessoires d'intérêt général.

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

(b) Les charges communes spéciales :

(1°) les frais d'entretien des parties communes spéciales ;

(2°) les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie relevée sur les compteurs spéciaux pour le groupe auquel servent ces appareils ;

(3°) les frais d'administration généralement quelconques.

L'énonciation qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

Article 56. Répartition.

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 générales. Sauf convention contraire, la participation dans les charges communes prend cours à compter de la réception.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception, autres que celles rentrant dans la catégorie des charges communes spéciales.

Article 57. Consommations particulières : eau, gaz électricité.

La consommation individuelle du gaz, de l'eau et de l'électricité, et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire. S'il n'existe pas de compteurs particuliers, la consommation et la location seront considérées comme dépenses communes, pour le ou les groupes desservis par le compteur.

Article 58. Chauffage central. Distribution d'eau chaude.

Les groupes constituant le complexe « Building Brabançonne » sont chauffés par une seule chaufferie.

Pour calculer les frais d'entretien, de réparations et éventuellement le renouvellement des chaudières, de tous les appareils, de même que la consommation de combustible ou d'énergie ou d'eau chaude, il sera procédé comme suit :

(1°) Toutes les quotités dans les parties communes générales attribuées aux parties privatives des appartements du 80, 80A et 80B, avenue de la Brabançonne desservis soit pour le chauffage ou le service d'eau chaude seront additionnées, et le résultat sera considéré comme dénominateur ou unité de dépense ;

(2°) le numérateur sera représenté par la quotité dans les parties communes générales attribuées à la partie privative, et représentera le pourcentage de participation aux frais par rapport au dénominateur ci-dessus calculé.

Article 59. Ascenseurs.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité relevée par des compteurs spéciaux, sont répartis entre les divers copropriétaires de groupes à titre de charges communes spéciales pour chaque appartement du 80, 80A et 80B, avenue de la Brabançonne.

Article 60. Impôts.

A moins que les impôts relatifs au complexe « Building Brabançonne » ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes générales.

Article 61. Responsabilité civile.

La responsabilité du fait du complexe « Building Brabançonne » (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges du complexe, se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes, sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, qu'il soit tiers ou copropriétaire.

Article 62. Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

Article 63. Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Le principe est le même que pour les dépenses : la recette profite à celui qui la procure. C'est ainsi que s'il s'agit d'une recette provenant des parties communes générales, tous les copropriétaires en bénéficient, et s'il s'agit d'une recette provenant des parties communes spéciales à un ou plusieurs groupes de bâtiments, les copropriétaires de ce ou ces groupes en bénéficient.

Section IX DESTINATION DES LOCAUX.

Article 64. Destination des locaux.

Les locaux sont destinés à l'habitation résidentielle. Cette obligation est constitutive de servitude à charge des biens vendus et au profit des biens voisins.

Les locaux pourront être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans le complexe s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Les médecins exerçant leur profession ne pourront troubler la jouissance des autres copropriétaires ou occupants.

Les box de garages sont destinés au garage des véhicules de tous genres : voitures automobiles, side-cars, motocyclettes, etc., d'un poids ne dépassant pas trois tonnes (chargement éventuel compris).

CHAPITRE III REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'assemblée générale du 9 mars 2006 a adopté une version profondément remaniée du règlement d'ordre intérieur et a décidé d'obliger tout copropriétaire à se procurer (ainsi que faire connaître à son locataire éventuel) un exemplaire de la version consolidée intégrant la version du 9 mars 2006 et les modifications apportées par les assemblées générales ultérieures.