

Bruno le Maire, Notaire
Société civile sous forme de sprl
Numéro d'entreprise : 0870.912.025
Avenue de Stalingrad 37, 1000 Bruxelles

L'AN DEUX MILLE HUIT
Le dix-huit avril
Par devant Nous, Maître Bruno le Maire, Notaire de
résidence à Bruxelles.

A COMPARU :

Ci-après dénommé invariablement « le comparant »

DESCRIPTION DU BIEN

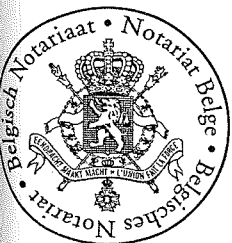
Commune de Koekelberg - Deuxième division

Une maison de rapport avec garage sise rue François Hellinckx, numéro 19, cadastrée selon titre section B numéro 158/02 F 6 partie et selon extrait cadastral récent section B numéro 158/02B 7 pour une contenance de quatre ares septante-six centiares.

Tel que ce bien figure sous liseré bleu et comme lot « 3 » au plan, avec procès-verbal de mesurage dressé par la société privée à responsabilité limitée SPRL HUENAERTS, représentée par Monsieur Guy Huenaerts, géomètre-expert immobilier, à Wemmel, le trente et un octobre deux mil un, annexé à l'acte de vente reçu le vingt-neuf novembre deux mil un par le notaire Herwig Van de Velde, à Bruxelles, dont question ci-après dans l'origine de propriété.

Revenu cadastral (non indexé) : trois mille trois cent septante-six euros (3.376, 00 €)

[Handwritten signature and initials]



ORIGINE DE PROPRIETE

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte du vingt-neuf novembre deux mil un reçu par le notaire Herwig Van de Velde, à Bruxelles, et dont question dans l'origine de propriété, stipule littéralement ce qui suit :

« (...) il est fait observer que, concernant l'immeuble
« anciennement cadastré section B numéro 158/2 S 5, l'acte
« reçu par le Notaire Marcel VAN DEN BERGEN en date du
« sept avril mil neuf cent cinquante-quatre, étant la
« rédaction du cahier des charges, clauses et conditions
« de la vente publique dont question à l'origine de
« propriété contient les stipulations suivantes, ici
« textuellement reproduites :
« « Les immeubles lots I, II, III, IV (= le bien vendu
« aux présentes) ont une origine commune ; il existe
« entre ces lots de nombreuses servitudes ou communautés
« issues de la destination de Père de Famille ; à cet
« égard il est signalé notamment :
« 1. Que l'électricité est distribuée dans les quatre
« lots par une cabine à haute tension qui va être
« désaffectée et qui se trouve dans le lot IV.
« 2. Les canalisations d'eau de l'usine (lots III et IV)
« sont alimentées par le compteur du lot II.
« 3. Les canalisations du gaz de l'usine (lots III et IV)
« sont alimentées par un seul compteur se trouvant dans
« le lot IV.
« 4. Les égouts de la partie formant le lot III sont
« raccordés sur l'égout de l'immeuble lot I.
« 5. Il existe des portes de communication, entre les

« lots III et IV, entre les lots I et III et entre les
« lots II et III.
« 6. Il existe des prises de vues et de jour dans les
« murs pignons entre les lots I et III et les lots II et
« III ainsi que dans le mur du fond séparant le lot II du
« lot III.
« 7...
« 8...
« 9...

« Il est spécialement spécialement entendu que en cas
« d'acquisition séparée de ces lots toutes les servitudes
« et communautés énoncées ci-dessus et d'une manière
« générale toute communauté ou servitude issue de la
« destination de Père de Famille devront être supprimées
« et les lots rendus entièrement indépendants les uns des
« autres à la première réquisition de l'un des acquéreurs
« intéressés, cette suppression se fera aux frais commun
« des intéressés chacun ayant à sa charge exclusive les
« appropriations qui en résulteraient sur son lot.

« En dehors des servitudes issues de la destination du
« Père de Famille il existe :

« 1. - Pour les lots III et IV des prises de jour vers la
« propriété de l'administration des chemins de fer,
« postes et télégraphes dont les conditions
« d'autorisation sont réglées par un acte passé devant
« Maître Van Isterbeek, Notaire à Bruxelles en date du
« vingt-cinq août mil neuf cent vingt-huit. Cette
« autorisation est accordée moyennant une redevance
« annuelle à payer à l'administration des chemins de fer.
« Les acquéreurs dispensent le notaire soussigné de
« reproduire cet acte.

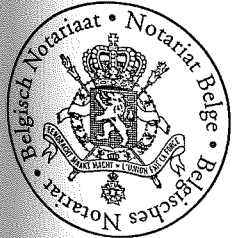
« 2. - Pour le lot III...

« 3. - Pour le lot IV, une porte de communication entre
« l'atelier du lot IV et le terrain de la commission
« d'Assistance publique de Bruxelles. Cette porte devra
« être bouchée aux frais exclusifs de l'acquéreur du lot
« IV.

« 4. - Pour le lot IV, une prise de vue et de jour vers
« la propriété voisine appartenant à Monsieur Pennings au
« sujet de laquelle les vendeurs ne peuvent donner aucune
« précision.

« ...
« En outre des actes d'acquisitions mentionne certaines
« clauses reprises ci-après : ...

« Ledit cahier des charges contient d'autres conditions
« spéciales que l'acquéreur aux présentes déclare
« connaître et qui sont considérées faire partie
« intégrante des présentes pour autant que de besoin.



(...)

« Condition spéciale - servitude au profit du lot 2

« Les parties conviennent que l'ouverture du garage à
« l'arrière sera fermée par un mur qui sera érigé dans le
« prolongement de la façade latérale gauche de la maison,
« sans intervention de l'acquéreur dans les frais.
« - Il est constitué au profit du lot 2 une servitude
« d'égout, telle qu'indiqué au plan de mesurage. Cette
« servitude sera perpétuelle et gratuite. »

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le vingt-six septembre deux mille sept à la commune de Koekelberg de lui délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La commune de Koekelberg a répondu en date du neuf octobre deux mille sept concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la commune de Koekelberg sont les suivants:

« Pour le territoire où se situe le bien :

« 1. (...) - En ce qui concerne la destination
« (l'affectation) :

« . Le plan régional d'affectation du sol, arrêté
« par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-
« Capitale le 3 mai 2001, situe le bien en zone
« d'habitation

« . Copie des prescriptions est jointe en annexe

« - En ce qui concerne les conditions auxquelles
« un projet de construction serait soumis :

« . Il y a lieu de suivre pour l'alignement,
« celui décrété par arrêté royal du 5 juin 1912

« . Il y a lieu de respecter le Règlement
« Régional d'Urbanisme

« - En ce qui concerne une expropriation
« éventuelle qui porterait sur le bien :

« A ce jour, l'administration communale n'a
« connaissance d'aucun plan d'expropriation dans
« lequel le bien considéré serait repris

« - En ce qui concerne l'existence d'un périmètre
« de préemption :

« A ce jour, l'administration communale n'a
« connaissance d'aucun périmètre de préemption
« dans lequel le bien considéré serait repris

« - Autres renseignements : le bien est repris en
« espace de développement renforcé du logement et

« de la rénovation

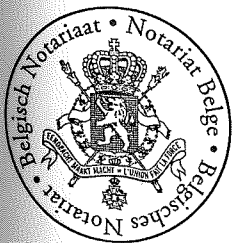
« 2. Par ailleurs, nous vous informons que dans
« le dernier permis d'urbanisme délivré, la
« destination de ce bien est la suivante :
« immeuble à appartements comprenant un atelier
« au rez-de-chaussée et logement aux 3 étages (1
« logement par étage)
« Cette utilisation peut être considérée comme
« régulière depuis au moins le : 19.12.1939
« Toute modification de la destination ultérieure à
« cette date, doit faire l'objet d'une nouvelle
« demande de permis d'urbanisme.
« 3. Pour rappel, depuis le 01.07.1992 toute
« division d'un immeuble d'habitation en
« plusieurs logements doit faire l'objet d'une
« demande de permis d'urbanisme. Les divisions
« réalisées avant cette date ne sont
« réglementaires que si elles n'étaient pas
« accompagnées de travaux nécessitant l'obtention
« d'un permis d'urbanisme.»

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare que le bien prédécrit a, de tout temps, été affecté pour le bâtiment à front de la rue François Hellinckx à titre d'immeuble de rapport comprenant un rez-de-chaussée et trois étages (un logement par étage) et pour le bâtiment arrière à usage de garage ou d'atelier, plus amplement décrits ci-dessous.

Le comparant déclare que la division du bien relatée dans le présent acte résulte de la situation de fait existante avant le premier juillet mil neuf cent nonante deux.

Par son courrier daté du neuf octobre deux mille sept, dont question ci-avant, la commune de Koekelberg a confirmé au notaire soussigné, que l'immeuble contient bien quatre unités immobilières distinctes. Ledit courrier stipule en effet que « (...) dans le dernier permis



d'urbanisme délivré, la destination de ce bien est la suivante : immeuble à appartements comprenant un atelier au rez-de-chaussée et logement aux 3 étages (1 logement par étage). Cette utilisation peut être considérée comme régulière depuis au moins le : 19.12.1939 »

Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot de celui-ci nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

CECI EXPOSE, LES COMPARANTS DECLARENT VOULOIR OPERER LA DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE:

En vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare vouloir diviser l'immeuble susdésigné et placer le terrain et l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux dispositions du Code Civil et requiert le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base du susdit immeuble.

Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Le comparant déclare opérer la division juridique de l'immeuble en entités privatives distinctes.

Les entités privatives distinctes dont question ci-après étant susceptibles chacune d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment à front de la rue François Hellinckx, n° 19 comprenant un rez-de-chaussée et trois étages, d'une part, et le bâtiment arrière, d'autre part, sont décrits à la note technique réalisée par le géomètre-Expert immobilier Philippe HOFMANS, à Linkebeek, Boterberg 21 et au plan numéroté « 1B », le tout étant annexé au présent acte de base pour en faire partie intégrante.

Le bâtiment à front de la rue François Hellinckx, n° 19 contient en copropriété et indivision forcée quatre-vingt pour cent (80, 00 %) de la valeur du terrain et le bâtiment arrière contient en copropriété et indivision forcée vingt pour cent (20, 00 %) de la valeur du terrain.

La note technique et les plans sont dispensés de la formalité de transcription.

OBSERVATIONS

Cette note technique forme avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble.

Les données ne sont cependant qu'indicatives, des modifications ayant pu être apportées aux constructions d'une part et le bâtiment étant complètement terminé à ce jour, d'autre part.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs futurs de parties privatives et de quote-parts dans les parties communes de l'immeuble, seront censés avoir examiné le gros œuvre et le parachèvement dudit immeuble dans tous leurs détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre le comparant du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et auxdits plans, le géomètre restant responsable des plans qu'il a établi.

PARTIES PRIVATIVES

* **Le LOT 1 « REZ-DE-CHAUSSEE »**, situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- dans le bâtiment avant : un grand local à usage de garage ou d'atelier ~~situé~~

- dans le bâtiment arrière : trois locaux à usage de garage ou d'atelier ainsi que la toiture couvrant ce bâtiment arrière

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix/millièmes (210/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment avant ainsi que huit cent quarante et un millièmes (841/1.000ièmes) du terrain.

* **Le LOT 2 « 1^{er} ETAGE »**, situé au premier étage du bâtiment avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour et une cuisine en façade, une buanderie avec w.C., une salle de bains, un hall, un réduit, une pièce au centre située à gauche de la cage d'escalier, deux chambres à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq / millièmes (295/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment avant ainsi que cinquante-huit millièmes (58/1.000ièmes) du terrain.

* **Le LOT 3 « 2^{ième} ETAGE »**, situé au deuxième étage du bâtiment avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour et une cuisine en façade, une buanderie avec W.C., une salle de bains, un hall, un réduit, une chambre au centre située à gauche de la cage d'escalier, une chambre à l'arrière et une terrasse fermée par un châssis et une toiture en



ondulé à l'arrière droit.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante/millièmes (260/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment avant ainsi que cinquante-cinq millièmes (55/1.000ièmes) du terrain.

* **Le LOT 4 « 3^{ième} ETAGE »**, situé au troisième étage du bâtiment avant, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un séjour et une cuisine en façade, une salle de bains, ~~une salle de bains avec~~ W.C., un hall, un réduit, une chambre au centre située à gauche de la cage d'escalier, une chambre à l'arrière, une petite terrasse fermée par un châssis et une toiture en ondulés à l'arrière droit.

b) en indivision et copropriété forcée : deux cent trente-cinq / millièmes (235/1.0000ièmes) des parties communes du bâtiment avant ainsi que quarante-six millièmes (46/1.000ièmes) du terrain.

PARTIES COMMUNES DU BATIMENT AVANT

- *au rez-de-chaussée* : le hall d'entrée commun avec le placard à compteurs électriques, le réduit sous l'escalier contenant les compteurs d'eau et de gaz, la cage d'escalier avec l'escalier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...);
- *aux premier, deuxième et troisième étages* : la cage d'escalier avec l'escalier et le palier, l'aéra, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée ;
- *toiture* : les couvertures en zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminée

COMPTEURS

a) Eau, gaz, électricité

Chaque lot dispose de compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité faisant l'objet d'abonnements distincts auprès des régies.

Les compteurs d'eau et de gaz ne sont accessibles que par le lot 1 « REZ-DE-CHAUSSEE ».

Les occupants des autres lots disposeront dès lors d'une servitude de passage sur le lot 1 « REZ-DE-CHAUSSEE » pour l'accès à leurs compteurs.

Pour supprimer cette servitude, le propriétaire du lot 1 « REZ-DE-CHAUSSEE » est autorisé à transformer l'escalier et à y ajouter un dispositif permettant d'accéder au local compteurs depuis le hall commun. Ce dispositif ne pourra toutefois pas gêner la circulation dans l'escalier.

L'éclairage de la cage d'escalier semble être raccordé sur le compteur du rez-de-chaussée.

Si tel est le cas, lorsque les quatre lots auront été vendus, l'assemblée des copropriétaires décidera de la façon de répartir ces frais (installation d'un compteur régie, d'un compteur de passage,...)

REMARQUES

1. Chauffage et eau chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels par appartement.

2. Toitures

Les toitures du bâtiment avant relèvent des parties communes pour lesquelles tous les copropriétaires doivent intervenir dans les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement au prorata de leurs quotités indivises, à l'exception des deux toitures en ondulés situées à l'arrière droit des lots 3 « 2ième ETAGE » et 4 « 3ième ETAGE ». Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de ces toitures en ondulés sont à la charge exclusive des propriétaires des lots correspondants.

Les frais liés à tout travail quelconque en toiture suite au non respect des clauses décrites ci-avant du chef du propriétaire concerné seront à sa charge exclusive.

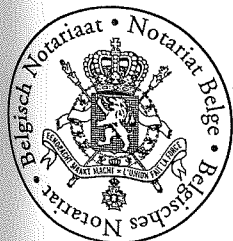
Les toitures devront de tout temps être accessibles après préavis, aux personnes dûment autorisées, notamment pour permettre la bonne exécution des travaux d'entretien ou de réparation commandés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires ou le syndic.

3. Hall commun

Le lot 1 « REZ-DE-CHAUSSEE » possède son entrée privative. Ce lot est dès lors dispensé de participer aux frais d'entretien du hall commun et de la cage d'escalier.

4 Bâtiment arrière

Le bâtiment arrière est totalement indépendant du



bâtiment avant. Tous les frais liés à l'entretien et aux réparations à effectuer sur ce bâtiment (en ce compris la toiture couvrant ce bâtiment) seront à la charge exclusive du propriétaire du lot 1 « REZ-DE-CHAUSSEE »

5. IBGE

Le comparant aux présentes déclare avoir été informé par l'IBGE que le bien objet des présentes est inscrit à « l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels il existe de fortes présomptions de pollution importante » établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

Conformément à l'article 10 2° de l'ordonnance du treize mai deux mil quatre, le vendeur a dès lors fait réaliser, antérieurement aux présentes, une étude de reconnaissance de l'état du sol.

Par son courrier du huit avril deux mille huit, l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement stipule textuellement ce qui suit :

« Par la présente, l'IBGE accuse bonne réception en date
« du 17 mars 2008 du rapport de la reconnaissance de
« l'état du sol et d'étude de risque (réf.
« Harake#koekelberg#071120, daté du 13 mars 2008) réalisé
« par le bureau d'études ESHER pour le site mentionné en
« objet.

«
« L'IBGE émet un avis favorable pour le rapport de la
« reconnaissance de l'état du sol.

«
« Etant donné que pendant cette reconnaissance de l'état
« du sol un dépassement des normes reprises dans l'Arrêté
« du 9 décembre 2004 (M.B. 9/2/05) pour le benzo(a)pyrène
« dans le sol est constaté, la réalisation d'une étude de
« risque conforme à l'article 16 de l'ordonnance du 13
« mai 2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B.
« 24/06/2004) est nécessaire.

«
« Nous émettons également un avis favorable pour le
« rapport d'étude de risque.

«
« Sur base de l'évaluation du risque, le bureau d'étude
« conclut que :

- « la pollution ne présente pas de risque pour la
« santé humaine selon l'usage actuel du site c'est-
« à-dire une zone couverte par une dalle de béton ;
- « la pollution ne présente pas de risque de
« dispersion ;
- « la pollution ne présente pas de risque pour les
« écosystèmes
- « En l'absence de dalle de béton et de conversion du

« site en zone d'habitation avec jardin, il existe
« un risque d'exposition pour la santé humaine.

« Vu la présence de la pollution en benzo(a)pyrène, nous
« insistons sur le fait que le site devra en permanence
« présenter un revêtement du type dalle de béton afin
« d'éviter le contact direct ou indirect avec le sol
« pollué, toute dispersion des polluants et toute
« formation de poussières inhalables.

«
« En conséquence, nous vous informons que :

- « le revêtement permanent est nécessaire ;
- « lors d'une éventuelle démolition de la dalle de
« béton existante, un projet d'assainissement visant
« à prendre des mesures de gestion du risque devra
« être transmis à l'IBGE pour approbation.
- « Si de futurs travaux d'excavation du sol sont
« envisagés, il faudra réaliser un projet
« d'assainissement et nous le transmettre au
« préalable pour approbation.

« Vu la présence de pollution sur le site, ce dernier
« reste enregistré au projet d'inventaire des sites
« pollués et potentiellement pollués.

«

« Nous vous informons que l'Arrêté du Gouvernement de
« la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2007
« relatif à l'octroi d'une prime pour la réalisation
« d'une étude du sol dans le cadre de la gestion et de
« l'assainissement des sols pollués (M.B. 09/10/07)
« est entré en vigueur depuis le 19/10/07. Plus
« d'info :

« <http://www.bruxellesenvironnement.be>>Accueil>Profess
« ionnels>Thèmes>>Sol>Etudes de sol>Reconnaissance de
« l'état du sol>Documents utiles.

«

« Dès lors nous vous informons que vous avez satisfait
« aux obligations vous incombant du fait de
« l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des
« sols pollués (MB 24/6/2004).

«

« En conséquence, nous vous informons que votre
« dossier est actuellement clôturé au sein de notre
« division Police de l'Environnement et Sols. »

La démolition de la dalle de béton au rez-de-chaussée,
de même que tout travaux d'excavation, devront être
décidés par les copropriétaires à l'unanimité.



**LOI DU VINGT JUIN MIL NEUF CENT NONANTE QUATRE MODIFIANT
ET COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES A
LA COPROPRIETE, PUBLIEE AU MONITEUR BELGE DU VINGT SIX
JUILLET MIL NEUF CENT NONANTE QUATRE:**

Le comparant déclare faire référence à la loi ci-dessus pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent acte et le règlement de copropriété.

Toutes dispositions impératives de ladite loi sont applicables au présent acte et au règlement de copropriété.

Toutes dispositions de cet acte et du règlement de copropriété en contradiction avec ladite loi seront réputées nulles et non avenues.

FIXATION DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE

Toute modification relative à la détermination du nombre de quotités de copropriété affectées à une entité privative pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants ont établi un règlement de copropriété.

Ce règlement comporte :

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

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires et ne seront susceptibles de modifications 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 relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

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

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La construction de l'immeuble a pu amener l'existence

d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents. Ces servitudes prendront naissance dès la mutation d'une partie privative; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, d'aéras et caetera;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et caetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans de l'immeuble ou l'usage des lieux.

Les propriétaires de parties privatives devront faciliter l'accès à leurs locaux pour tous les travaux à effectuer à des parties communes, notamment aux égouts et à la toiture.

PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire au prorata de ses millièmes, à compter de ce jour.

Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

Chacun des propriétaires ou occupants devra supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté.

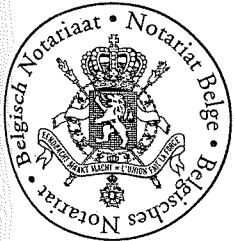
SERVICE DES EAUX

De plus, quant au service des eaux, il est stipulé ce qui suit :

1. Les abonnements au Service des Eaux, pour les éventuelles parties communes sont souscrits en commun par les copropriétaires.

2. Le syndic et à défaut le copropriétaire désigné par l'assemblée souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic et/ou à un des copropriétaires, sauf, le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.



4. Le syndic et/ou à un des copropriétaires signalera au Service des Eaux, les parties privatives qui ont été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

MANDAT

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable aux comparants de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par le comparant. Chacun des futurs propriétaires devra supporter une quote-part dans les frais droits et honoraires de l'acte de base.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes le comparant fait élection de domicile en son domicile susindiqué.

Et d'un même contexte, le comparant nous requière de dresser le règlement de copropriété du bien immeuble prédécrit.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1. - STATUT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Faisant usage de la faculté prévue par la loi, les propriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et

éventuellement la transformation et la reconstruction de l'ensemble immobilier.

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

ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'ensemble immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais elles obligent les tiers alors même qu'ils n'étaient pas copropriétaires au moment où elles furent adoptées ; elles doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3. - STATUT DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 4. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour un certain nombre de quotités comme indiqué dans l'acte de base.

Les parties privatives sont décrites à l'acte de base.

ARTICLE 5. - PARTIES COMMUNES - DEFINITION GENERALE

Sont communes, les parties de l'ensemble immobilier affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment :

- le terrain avec toutes ses servitudes actives et passives :

- les fondations et le gros-œuvre ;
- les murs portants ;
- les murs de façade ;
- la toiture et son recouvrement ;



- les corniches;
- les gouttières;
- les écoulements d'eau pluviale ;
- les ornements des façades,
- les conduits de cheminées ;
- les égouts;
- les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties de ces canalisations à usage privatif et exclusif d'une partie privative;
- les conduites d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes;
- la mitoyenneté;
- les murs pignons et murs de clôture;

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

Les parties communes indivises sont divisées en mille/millièmes.

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

ARTICLE 6 . - PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE DONT LA JOUISSANCE EXCLUSIVE EST RATTACHEE A UNE PARTIE PRIVATIVE Terrasses :

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière, sous réserve de ce qui est indiqué ci-avant.

Les gardes-corps, les balustrades, les séparations, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Les propriétaires desdits appartements supporteront chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

Chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

ARTICLE 7. - PARTIES PRIVATIVES

L'acte de base indique également la dénomination des parties privatives de l'immeuble et contient une description de ces parties privatives, cette description est complétée au présent règlement.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local ou de l'appartement privatif 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, les cloisons intérieures non portantes, les châssis, les portes, les fenêtres intérieures avec leurs volets éventuels, les portes palières, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de douche, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à leur usage (par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du



téléphone, de la télévision, etc...).

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de locaux privés 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.

Le tout, tel au surplus que ces parties privatives sont décrites, comme dit ci-avant dans l'acte de base.

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 privatifs.

ARTICLE 8. - DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

a) Réunion de lots.

Les propriétaires de plusieurs lots sont autorisés à les joindre soit horizontalement soit verticalement, sans réunion et sans l'accord préalable de l'assemblée générale et ce, sous leur entière responsabilité ; à eux de demander les permis adéquats aux différentes administrations concernées.

b) Eléments privatifs intéressant la copropriété.

Sauf accord des copropriétaires de l'immeuble suivant décision des copropriétaires à prendre à la majorité simple des voix, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'immeuble ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des volets et persiennes et vitres en façade.

Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des habitants, doivent être de modèle et dimensions admis par l'assemblée générale.

Les fenêtres en façade ne peuvent être obturées que par des stores, volets ou persiennes du type admis par l'assemblée générale. Les éléments extérieurs ne pourront être peints que dans la couleur actuelle, ou dans la couleur à déterminer par l'assemblée générale.

ARTICLE 9

L'accord de l'unanimité des copropriétaires délibérant en assemblée générale est nécessaire pour autoriser un copropriétaire à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures, pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire vers les immeubles contigus, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Il en sera de même en cas de subdivision des parties privatives.

ARTICLE 10

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part, dans les parties communes aux dépenses de conservation, d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles qui seront établies ci-après.

ARTICLE 11. - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modification aux parties communes générales ne peuvent être exécutés qu'avec l'accord unanime des copropriétaires.

Rien de ce qui concerne le style, l'esthétique ou l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses privatives, ne peut être modifié que par décision unanime des copropriétaires.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, fenêtres, garde-corps, volets et toutes les parties visibles de la voie publique ou en façades latérales et postérieure et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 12. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur valable pour l'ensemble immobilier, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 13. - DENOMINATION - SIEGE

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES FRANCOIS HELLINCKX 19 ». Elle a son siège dans l'immeuble.

ARTICLE 14 - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

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

ARTICLE 15. - DISSOLUTION - LIQUIDATION



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 pourra 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.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble objet du présent acte de base.

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. Le Code des Sociétés s'applique à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution 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 16. - PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires, il en est

notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment: 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 que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

ARTICLE 17. - OBJET SOCIAL

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 18. - SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphe 3 et 4 du Code Civil.

ARTICLE 19. - ACTIONS EN JUSTICE

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE IV. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble immobilier en tant qu'intérêts communs.

ARTICLE 20. - GERANCE - NOMINATION

Il peut être fait appel pour l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un syndic choisi parmi les copropriétaires ou non.

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

Un syndic est nommé jusqu'à la première assemblée générale étant : Monsieur El Harake Youssef, comparant aux présentes.

Son mandat ne pourra excéder cinq ans.

L'assemblée générale a toujours le droit de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui le remplacera provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'empêchement ou de carence de celui-ci.

Elle peut également lui adjoindre un administrateur provisoire. Dans ce cas, elle fixe ses fonctions et la durée de celles-ci.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné par lettre recommandée au conseil de gérance ou à défaut au Président de la dernière assemblée générale.

A l'expiration de son mandat, le syndic devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du conseil de gérance et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales.

La mission du syndic est la suivante :

a) le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du conseil de gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties communes, par tous les propriétaires et occupants, et notamment:

- de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

- de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre dont chaque intéressé peut prendre connaissance;

- d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire en ce qui concerne les parties communes et notamment;

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;

- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment:

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la

propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- de souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

b) Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic avant de prendre lesdites mesures devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

c) Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

d) Il donne connaissance des décisions des assemblées générales et fournit le relevé des dettes décidées ou nées avant la date de la transmission de la propriété d'un lot mais dont le paiement n'est exigible qu'après cette transmission, soit au nouveau propriétaire d'un lot, après que celui-ci lui ait fait connaître sa qualité, soit au notaire chargé d'instrumenter la vente qui lui en fait la demande.

e) Il représente l'association des copropriétaires en justice, en demandant et en défendant et dans les affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme mandataire unique, il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale

régulièrement prise.

A ces fins, chacun des propriétaires donne automatiquement en signant les présentes ou son acte d'acquisition mandat irrévocable au syndic en fonction.

f) Le syndic est seul responsable de sa mission. Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

g) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera...

h) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

ARTICLE 21 - ORDRE DU JOUR DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'immeuble étant vendu par appartement, les acquéreurs ont intérêt à provoquer dès qu'une majorité (en quotités indivises) des appartements seront vendus, une assemblée extraordinaire avec comme ordre du jour de prendre les mesures transitoires suivantes:

- désignation d'un Président et d'un assesseur chargés de gérer la copropriété jusqu'à l'assemblée générale ordinaire
- ouvrir un compte en banque au nom de la copropriété
- y recueillir les provisions mensuelles de charge dont le montant reste à fixer afin de pouvoir procéder aux paiements des consommations de gaz, d'électricité des communs, des travaux indispensables.
- d'ébaucher un règlement d'ordre intérieur relatif à l'entretien des communs (hall, cage d'escalier)
- de souscrire ou de poursuivre des contrats d'assurance, d'entretien de la chaudière.
- de procéder à une vérification à propos des réseaux d'eau et d'électricité desservant les parties communes et le sous-sol et ce avec l'aide du propriétaire vendeur.
- de convoquer l'assemblée générale ordinaire réunissant tous les nouveaux copropriétaires, sitôt tous les

appartements vendus.

ARTICLE 22. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions prises à la majorité simple des voix sauf stipulations contraires résultant du présent règlement, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non, dissidents ou incapables.

ARTICLE 23. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale plénière statutaire se tient d'office chaque année dans le lieu choisi par le syndic aux jour et heure constants d'année en année et déterminés éventuellement par les copropriétaires lors de la première assemblée.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée peut être convoquée en cas d'urgence par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires conjointement à l'article 577-6 paragraphe 2.

ARTICLE 24. - CONVOCATION AUX ASSEMBLEES

Les convocations sont faites quinze jours figurés au moins à l'avance, par lettre si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée au cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière.

ARTICLE 25. - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

L'ordre du jour est arrêté par celui ou ceux qui convoquent.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Il faut donc exclure les points "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

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

ARTICLE 26. - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

L'assemblée générale est constituée des propriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire.

Tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire propriétaire qui devra être lui-même propriétaire, à l'exception du syndic de l'immeuble. Ils

pourront être assistés d'un conseil.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les propriétaires indivis de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot ou tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot devront se faire représenter par un mandataire unique; la procuration conjointe ou tout autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences.

A défaut de mandataire unique, leur droit de vote est suspendu. Les mandats doivent stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes. Les syndics et les personnes mandatées par la copropriété ou employées par elle ne pourront participer personnellement ou par procuration aux délibérations et au vote relatifs à la mission qui leur a été confiée.

ARTICLE 27. - LISTE DE PRESENCES

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les propriétaires ou leurs mandataires, en début de séance et à laquelle sont annexées les procurations.

ARTICLE 28 - MAJORITE

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix valablement exprimées.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises:

- à la majorité des trois/quarts des voix valablement exprimées pour:

a) toute modification aux statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) toute décision de réaliser des travaux affectant les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) la création et la composition d'un conseil de gérance chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion:

- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix pour:

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

b) la modification de la destination de l'immeuble;

c) la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état

de la partie endommagée en cas de destruction totale ou partielle.

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

e) tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

- à l'unanimité pour toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Il est précisé qu'il n'est pas tenu compte des absentions ainsi que des votes blancs ou nuls pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 29. - NOMBRE DE VOIX

Les propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Toutefois, nul ne pourra 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.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains propriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prendront seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

ARTICLE 30. - QUORUM DE PRESENCE

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement lorsque la moitié des propriétaires réunissant la moitié au moins des quotités de copropriété intéressées sont présents ou dûment représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale qui pourra être convoquée quinze jours au moins et deux mois au plus après la première, de la même manière que celle-ci, délibèrera valablement, quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et le nombre de quotités de copropriété qu'ils possèdent, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu au présent règlement.

Les procurations données en vue d'une première assemblée

seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toutes assemblées ultérieures ayant le même ordre du jour.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

ARTICLE 31. - COMPTES DE GESTION

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui en donne décharge s'il y a lieu.

Ils doivent être communiqués un mois à l'avance aux copropriétaires ; les copropriétaires ont le droit de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, au bureau du syndic.

ARTICLE 32. - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé par le syndic et approuvés par la prochaine assemblée.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de gestion de l'immeuble et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour la conservation et en présence de celui qui en a la garde.

CHAPITRE V. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 33. - CHARGES - ENUMERATION ET REPARTITION

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes de la propriété, sauf ce qui est stipulé ci-après.

Par souci d'équité dans la répartition des charges communes, celles-ci sont divisées en charges communes générales, incombant aux copropriétaires en fonction de la valeur respective des lots privatifs, et en charges communes particulières incombant aux copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot privatif des biens ou services communs donnant lieu à ces charges.

Sont notamment des charges communes générales:

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage, la réparation des parties communes et les frais de consommation des installations communes, à l'exception des dépenses et frais énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières;
 - les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction;
 - les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité civile des propriétaires ou résultant de dispositions légales;
 - les frais de reconstruction des choses communes détruites, à l'exception de ceux énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières;
 - tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes;
 - les frais de procédure intéressant la copropriété;
 - et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la copropriété comme notamment le salaire et les charges sociales du concierge, les frais de fonctionnement du conseil de gérance, les frais concernant le matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.
- Ces charges sont réparties entre les propriétaires et/ou occupants sur base des quotités des parties communes générales attachées à chaque lot, comme elles sont indiquées à l'acte de base.

Sont des charges communes particulières :

Néant.

FONDS DE RESERVE ET FONDS DE ROULEMENT

Lors de la transmission de la propriété d'un appartement, le vendeur n'est tenu de sa quote-part dans le fonds de roulement qu'à concurrence de la période durant laquelle il a effectivement joui des biens communs, l'acquéreur étant tenu à partir de son entrée en jouissance des mêmes biens communs.

On entend par fonds de roulement la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques.

On entend par fonds de réserve la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve reste la propriété de la copropriété.

Le syndic est autorisé à faire des appels de fonds pour constituer un fonds de réserve et un fonds de roulement.

Le fonds de roulement est destiné à couvrir les charges de fonctionnement courantes de l'ensemble

En cas de défaillance d'un copropriétaire, il est dès à présent donné mandat au syndic de l'immeuble pour intenter toute action en justice, représenter la copropriété tant en demandant qu'en défendant et faire tout ce qui est nécessaire. Il pourra ainsi requérir toutes mesures d'exécution, faire procéder à la saisie des biens du propriétaire défaillant, requérir saisie immobilière exécutoire et conservatoire et donner mainlevée avec ou sans paiement.

ARTICLE 43. - RECETTES

Si des recettes communes sont effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses quotités dans la copropriété.

ARTICLE 44. - ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par les copropriétaires.

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

ARTICLE 45. - AFFECTATION DES INDEMNITES

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, l'indemnité sera utilisée 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 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 la copropriété.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres

immobilier.

Le fonds de réserve est destiné à couvrir les grosses réparations de l'immeuble.

Tout appel de fonds devra être payé dans la quinzaine de la demande, en cas de retard de paiement, il sera dû de plein droit un intérêt de retard égal à l'intérêt légal augmenté de deux pour cent.

En cas de défaillance d'un copropriétaire, l'ensemble des copropriétaires aura l'obligation de se substituer au copropriétaire défaillant. Si l'appartement est loué, le syndic est autorisé à percevoir la totalité des loyers jusqu'à complet apurement de la dette du copropriétaire. Le syndic est mandaté par le copropriétaire défaillant en vue de percevoir directement les loyers sur la simple quittance du syndic et après notification envoyée au propriétaire et au locataire par lettre recommandée à la poste.

BUDGET

Le syndic établit chaque année un budget reprenant les prévisions pour l'exercice à venir. Sur base du budget seront déterminés les appels de fonds pour les divers fonds de réserve et de roulement.

COMPTES ANNUELS

Le syndic arrête les comptes annuels au plus tard dans les trois mois de la clôture de chaque exercice dont la date de départ et de clôture sera fixée par la première assemblée générale. A défaut de décision contraire, l'exercice social débute le premier juillet de chaque année et se clôture le trente juin de l'année suivante.

ARTICLE 34. - CARACTERE FORFAITAIRE

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, autres que celles prévues aux présentes.

Les copropriétaires peuvent toutefois décider à tout moment, à la majorité simple des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services.

ARTICLE 35. - REPARATIONS A L'IMMEUBLE

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 36. - REPARATIONS URGENTES

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

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 Président du Tribunal de Première Instance 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.

Les frais d'expertise seront supportés par l'acquéreur des droits.

Le prix sera payé au comptant.

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

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables, même si aucune indemnité n'était recueillie ; l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix, pourra décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'assurance tant des parties privatives (à l'exclusion du contenu) que des parties communes sera faite à la même compagnie, à souscrite par le syndic pour le compte de tous les copropriétaires contre les risques incendie, foudre, dégâts des eaux, bris de glace, explosion, tempête et grêle, risques électriques, frais d'extinction et de déblaiement, frais de sauvetage et de conservation, frais d'expertise, recours des voisins et des tiers et le tout pour les risques et toutes sommes à déterminer par les copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Néanmoins les premières polices d'assurance seront contractées par la société comparante au mieux des intérêts des copropriétaires.

La police d'assurance prévoira que les compagnies d'assurance renonceront sauf en cas de malveillance, à tous recours qu'elles seraient en droit d'exercer en cas de sinistre, contre les copropriétaires des entités, leur personnel, leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite

ARTICLE 37. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

Ces travaux et réparations doivent être décidés à la majorité simple des voix ou dans le cadre de mandats conférés par l'assemblée générale.

ARTICLE 38. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION

Ces travaux et réparations doivent être décidés à l'unanimité des voix ou dans le cadre de mandats conférés par l'assemblée générale.

ARTICLE 39. - ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

Les propriétaires doivent, moyennant préavis d'au moins quarante-huit heures, donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnités, aux architectes et entrepreneurs en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du syndic ou, à défaut, d'un copropriétaire, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs en cas de nécessité.

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

ARTICLE 40. - IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

ARTICLE 41. - RESPONSABILITE - CHARGES DE L'IMMEUBLE

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

ARTICLE 42. - AUGMENTATION DES CHARGES

Si un copropriétaire vient à augmenter les charges communes pour son usage personnel, il devra bien entendu supporter seul cette augmentation.

renonciation par leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

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

ARTICLE 47. - ASSURANCE DU CONTENU

Chaque copropriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, souscrira à ses frais exclusifs pour le contenu lui appartenant une assurance incendie et garanties connexes y compris recours des tiers et voisins.

Cette police comportera obligatoirement un abandon de recours des assureurs contre les autres copropriétaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Ces assurances ne pourront contenir aucune clause qui serait contraire aux assurances souscrites par la copropriété.

ARTICLE 48. - ASSURANCES PERSONNELLES

Chaque copropriétaire ou occupant peut en outre, en bon père de famille, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la copropriété.

ARTICLE 49. - RESPONSABILITE CIVILE

Le syndic souscrira une assurance R.C. couvrant la responsabilité civile des copropriétaires, des locataires ou occupants à un titre quelconque couvrant les dommages.

- occasionnés par le bâtiment que la victime soit un copropriétaire, un occupant du complexe immobilier ou un tiers

- occasionnés par le personnel, dans les limites de leurs fonctions, occupés dans le complexe immobilier pour compte commun des copropriétaires.

ARTICLE 50. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL

Le syndic souscrira pour compte des copropriétaires une police d'assurance couvrant les accidents du travail, et ce conformément à la législation en vigueur, couvrant tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte commun de tous les copropriétaires.

ARTICLE 51. - PRIMES

Les primes des différentes polices d'assurances souscrites par le syndic pour compte des copropriétaires constitueront une charge commune et sera répartie sur tous les copropriétaires en fonction de leurs quotités respectives.

Si des surprimes sont dues du chef de transformations, de professions ou activités ou plus généralement pour toutes

causes personnelles à l'un des copropriétaires ces surprimes sont à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernés.

ARTICLE 52. - POLICES

Les polices d'assurance seront produites aux copropriétaires qui en feront la demande.

ARTICLE 53. - ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

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

b) Le propriétaire qui estimerait que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de souscrire pour son compte personnel, une assurance supplémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté.

ARTICLE 54. - ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS

Des assurances seront contractées pour couvrir les copropriétaires dans le cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire en l'immeuble et ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes.

ARTICLE 54 BIS : DISPOSITIONS COMMUNES CONCERNANT TOUTE FORME DE PAIEMENT D'UNE FRANCHISE DANS LE CADRE DES

CONTRATS D'ASSURANCE:

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune.

L'association des copropriétaires pourra, le cas échéant, en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s), lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, par exemple par défaut d'entretien ou manque de vigilance.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexée, pourra être réclamée; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires, sauf s'il est établi que le dommage résulte d'un acte volontaire ou d'une faute grave du copropriétaire concerné. Est notamment considéré comme acte volontaire ou faute grave: l'absence de chauffage en hiver, laisser déborder la baignoire ou un lavabo, le défaut d'entretien des installations laisser une friteuse branchée, et caetera
...."

ARTICLE 55. - TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte désigné par l'assemblée générale.

La copropriété peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de 15 jours à compter de la communication des plans au syndic.

2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun 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 56. - LOCATION

1. Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur la

location en cas de sous-location ou de cession de bail.
2. Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans le présent règlement et les modifications qui y sont apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires pouvant les intéresser, sous peine de dommages et intérêts à charge du propriétaire défaillant.

3. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer suffisamment leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres propriétaires de l'immeuble et des voisins.

4. Le syndic a mandat de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

5. En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail.

ARTICLE 57.- MODE D'OCCUPATION

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

* Le comparant déclare que les appartements (lots 2,3 et 4) sont exclusivement destinés à l'usage d'habitation et que lot 1 « REZ-DE-CHAUSSEE » est destiné à usage de garage ou d'atelier.

L'exercice de professions libérales (établissement d'études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocats, bureaux d'architectes, ingénieurs, agents d'assurances, dentistes, médecins, agents immobiliers) y est autorisé pour autant que les autorisations légales requises soient accordées.

Il ne pourra être établi dans le complexe immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

Il ne pourra être utilisé, ni entreposé dans ledit complexe, en ce compris les terrasses, du gaz en bonbonne à l'exception des barbecues équipés de ce système.

Les occupants devront veiller à ce qu'il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition dans les couloirs communs, les escaliers, paliers et ascenseur.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tel que

brossage de tapis, literie, habits, cirage de chaussures, etc...

ARTICLE 58. - TRANQUILITE

Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter de manière à ne pas gêner l'usage normal de leur lot par les autres propriétaires.

L'usage d'appareils audio-visuels ou d'instruments de musique est autorisé, pour autant qu'il ne soit pas une cause de trouble pour les autres propriétaires ; l'assemblée générale pourra à cet égard établir un règlement particulier, destiné à limiter ou supprimer les sources de bruit à certaines heures de la journée. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou les outils et sanitaires servant à l'entretien d'une habitation privée.

ARTICLE 59. - LIVRE DE GERANCE

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

Le livre de gérance devra être tenu chez le syndic à la disposition de tous les intéressés.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations résultant des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

ARTICLE 60. - TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux devront être exécutés aux époques fixées par l'assemblée générale, sous la surveillance du syndic.

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

ARTICLE 61. - BAUX

Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper les lieux, honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils devront

reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

ARTICLE 62. - ANIMAUX

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du conseil de gérance ou, à défaut de celui-ci, du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE 63. - REGLEMENT DES DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante.

ARTICLE 64. - CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

Il sera imprimé ou photocopié des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront; ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

ARTICLE 65 - RENVOI AU CODE CIVIL

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

ARTICLE 66. - ELECTION DE DOMICILE

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

*Approuvé la lecture
de son mot*

ARTICLE 67. - CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Au vu des pièces officielles requises par la loi, les indications d'état civil du comparant sont certifiées exactes par le notaire soussigné.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le Droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude
Et après lecture intégrale et commentée du présent acte,
le comparant présent a signé avec nous, Notaire.

F 726/08

Enregistré *vingt rôles en* renvois
au 3^e bureau de l'Enregistrement de
Bruxelles, le *25* avril *2008*
vol. *52* folio *93* case *1*
reçu : VINGT-CINQ EUROS

(25.€)

Le Receveur,