

"mil neuf cent quatre vingt deux contient les stipulations suivantes ici littéralement reproduites.

"A ce sujet, l'acte de vente reçu par le notaire Gustave Van Assche, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du seize avril mil neuf cent trente, précité, stipule littéralement ce qui suit :

"Il est interdit d'établir dans le bien ci-vendu à moins d'autorisation spéciale tant de la société vendeuse que les autorités compétentes, dans le commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par :

"notamment aucun dépôt, magasin, ou débit de boissons, houille, chaux, et en général, aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté du vingt neuf janvier mil huit cent soixante trois, dus à la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

"Cette interdiction devra être considérée comme ayant été imposée dans l'intérêt exclusif de la société vendeuse, tant que nul autre n'y a prévalu.

"Les acquéreurs devront se conformer, en ce qui concerne les nouvelles constructions qu'ils érigeront, à la réglementation des autorités

compétentes, la superficie de ces constructions devant être inférieure à un cinquième de la superficie bâtie.

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien et ce, sans intervention du comparant ni recours contre lui.

CONDITIONS URBANISTIQUES

En application de l'article 174 de l'Ordonnance Organique de la Planification et de l'Urbanisme de la Région Bruxelles-Capitale, du vingt neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire soussigné a demandé en date du vingt deux mil neuf cent nonante huit à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date du vingt trois décembre mil neuf cent nonante huit, la commune de Molenbeek-Saint-Jean a répondu ce qui suit :

"Pour le territoire où se situe le bien, en ce qui concerne la destination :

"Vu l'article 31 de l'Ordonnance organique de la planification et d'urbanisme du 29.08.1991 (MB 07.10.1991) - modifiée par les ordonnances des

1^o décembre
(renvoi app)

et

A.

"30.07.1992, 15.07.1993, 23.11.1993, 04.04.1996,
"19.12.1996, 05.06.1997 zone mixte d'habitation et
"d'entreprise au plan de secteur.

"PPAS Léopold II - B approuvé le 23.01.1992 -
"affectation : habitation - les surfaces commerciales
"et de bureaux sont suspendues par le projet de PRAS.

"zone d'habitation avec intérieur d'îlot à
"améliorer et périmètre d'intérêt culturel, historique,
"esthétique ou d'embellissement au projet de plan
"régional d'affectation du sol (PRAS).

"- en ce qui concerne une expropriation
"éventuelle qui porterait sur le bien :

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

Le comparant déclare que le bien, objet de la
présente, 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 84
paragraphe 1 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-
Capitale en date du vingt-neuf août mil neuf cent
nonante et un.

Aucun des actes et travaux visés à l'article
84 paragraphe 1 précité, ne peuvent être effectués sur
le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme
n'a pas été obtenu.

Le comparant reconnaît avoir été informé par
le notaire instrumentant des dispositions de l'arrêté
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
déterminant les actes et travaux dispensés du permis
d'urbanisme, de l'avis conforme du fonctionnaire
délégué ou de l'intervention d'un architecte du onze
janvier mil neuf cent nonante-six et plus particulière-
ment de l'article 2, 3° de cet arrêté.

Le comparant déclare que le bien, objet de la
présente, n'a pas fait l'objet de travaux ou modifica-
tions tels que prévus audit article 2, 3°.

ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, le comparant Nous a
requis, en qualité de Notaire, de dresser acte authen-
tique de son intention de soumettre le bien précité au
régime de copropriété, en vertu des articles 577-3 à 14
du Code Civil.

1. Personnalité juridique

Il est institué une association de coproprié-
taires, conformément aux dispositions détaillées du rè-
glement de copropriété, sous la dénomination "associa-
tion des copropriétaires *Léopold II, 79*",

Deuxième relié ✓

T: 59042



97

x.

N° 2000-51

ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Léopold II, 79.

2. Plans

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte, le plan dressé par Monsieur Didier SAMYN, architecte, à 1050 Bruxelles, rue de la Réforme, 30, le dix décembre mil neuf cent nonante huit.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

3. Division juridique du complexe

Le complexe précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

4. Description des parties communes et privatives

a. Les parties en copropriété et indivision forcée

1. Le terrain prédécrit, ayant une superficie selon extrait récent de la matrice cadastrale de un are soixante cinq centiares, comprenant

2. Les parties communes

D'une manière générale les parties communes concernent toutes les surfaces et commodités à usage commun, soit les espaces de rangement à usage communs, les accès communs (espaces extérieurs à l'avant, espaces intérieurs tels que halls, couloir, escalier, caves à compteurs, etc), les équipement communs (égouts

canalisation en colonnes générales, gaines, conduits de ventilation, cheminées), les fermetures communes tant extérieures qu'intérieures (châssis et portes, grilles, trappes, etc), les achèvements et parachèvements dans les locaux communs (plafonnages, revêtements, peintures, etc).

Toutes les structures et étanchéités générales du bâtiment depuis les fondations jusqu'à la toiture et accessoires sont des parties communes.

Aucune partie commune ne peut être modifiée à l'initiative d'un copropriétaire privé sans accord préalable de la copropriété, même si celle-ci est gérée par une même personne (archives).

Sauf dérogation expresse de la copropriété, les murs de structure et de séparation entre appartements, du côté des parties privées ne peuvent pas être entaillés (par exemple pour encastrement de canalisations) à une profondeur supérieure à un/tiers de l'épaisseur totale des murs.

b. Les parties privatives et répartition des quote-parts des parties communes

Sont des parties communes à usage privatif les cheminées à usage exclusivement privatif, les terrasses, le jardin arrière, les boîtes aux lettres et assimilés, le vidéo-parlophone à rue.

A noter que les travaux relatifs à ces parties communes ne peuvent être modifiés par une partie privée (archives) sans accord de la copropriété, par contre, les plantations du jardin appartiennent à l'usager de ces parties communes.

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur le terrain prédécrit sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

D'une manière générale, les parties privées concernent les surfaces d'occupations privées, y compris les murs, cloisons non porteurs (qui ne sont pas des murs de structures), les équipements (appareils de chauffage, appareils sanitaires, les canalisations de dérivations, les bouches de ventilation, tableaux divisionnaires et appareils électriques, etc.), les achèvements (chapes, plafonnages), les parachèvements (carrelages, moquettes, peintures, tapisseries, etc.), les menuiseries intérieures, les parachèvements intérieurs des menuiseries extérieures, etc.

1° a) **AU niveau du sous-sol** : niveau habitable affecté en un appartement à une chambre et/ou en bureau avec trois locaux principaux et les commodités sanitaires.

b) **AU rez-de-chaussée** : niveau affecté en bureau présentant quatre locaux principaux et les com-

T159043



modités sanitaires.

Soit ensemble cinq mille cent quarante sept/dixmillièmes (5.147/10.000e) des parties communes dont le terrain.

2° a) Au niveau du premier étage : niveau à un appartement présentant trois locaux principaux et les commodités sanitaires.

b) Au niveau du deuxième étage : niveau à un appartement présentant deux locaux principaux et les commodités sanitaires.

c) Au niveau du troisième étage sous comble : niveau à un appartement présentant deux locaux principaux et les commodités sanitaires.

Soit ensemble quatre mille huit cent cinquante trois/dixmillièmes (4.853/10.000e) des parties communes dont le terrain.

Les quote-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-dessous, et sont déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative:

I. AU NIVEAU DU SOUS-SOL ET DU REZ-DE-CHAUSSEE:

Cinq mille cent quarante sept/dixmillièmes (5.147/10.000e) des parties communes dont le terrain.

II. AU PREMIER ETAGE

Deux mille trois cent vingt neuf/dixmillièmes (2.329/10.000e) des parties communes dont le terrain.

III. AU TROISIEME ETAGE

Mille six cent treize/dixmillièmes (1.613/10.000e) des parties communes dont le terrain.

IV. ETAGE SOUS COMBLES

Neuf cent onze/dixmillièmes (911/10.000e) des parties communes dont le terrain.

SOIT ENSEMBLE DIX MILLE/MILLIEMES (10.000/1.000) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.

c. Observations:

Les caves ne peuvent être cédées ou louées qu'à des copropriétaires ou locataires de l'immeuble.

5. Observation générale

Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des

1 ~ DIX MILLIEM
(10 000 / 10.000

baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

6. Servitudes

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui sont établies.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

7. Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point 4.b. ci-avant. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement des biens ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Le cas échéant commerce normal

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence concernée prise à l'unanimité des voix.

La nouvelle répartition des dixmillièmes entre les parties modifiées sera constatée par un

T159044



9

X. (D)

Quatrième rôle n

notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix:

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

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

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sans préjudice de 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 quote-parts de copropriété.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1er: PERSONNALITE JURIDIQUE

1. ARTICLE 1.

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

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

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

b) Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires *"LEOPOLD II, 79"

c) Elle a son siège dans l'immeuble, sis à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Léopold II, 79.

d) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

e) 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.

CHAPITRE 2: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 2: Parties communes

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou affectée autrement au lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;

- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

- toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

ARTICLE 3: Parties privatives

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble. Tel est notamment le cas des châssis de fenêtres, des volets, des vitres de la façade avant, des portes de palier donnant accès aux lots par les couloirs communs.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques, si besoin en est.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties

cinquième rôle x

7153045



c) Par ailleurs, les charges communes incluent également les frais de chauffage des parties communes.

d) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

e) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

f) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

ARTICLE 7: Répartition des charges

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de chaque partie privative, soit proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

Tous les frais d'entretien relatifs aux jardins et aux allées vers les garages seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

- la répartition des charges communes des parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

ARTICLE 8: Participation aux charges

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût.

supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes.

Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions.

Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera automatiquement libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

ARTICLE 9: Recettes

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

Les recettes sont affectées si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être affectées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

ARTICLE 10: Assurance

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, d'accidents causés par l'ascenseur, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale

des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

ARTICLE 11: Destination des indemnités d'assurance

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit:

Dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4: ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 12: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année aux date et heure à fixer par la première assemblée générale.

Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

ARTICLE 13: Lieu de l'assemblée

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

M. V. ...

ARTICLE 14: Membres de l'assemblée générale

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

b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

ARTICLE 15: Convocation de l'assemblée générale

a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) L'assemblée générale peut être convoquée également à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes.

c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au juge lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.

d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.

e) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

ARTICLE 16: Bureau

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

ARTICLE 17: Quorum des présences

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent au moins la moitié des participations dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins; cette deuxième assemblée généra-

le pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 18: Majorités

a) L'assemblée générale statue à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-apres.

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix:

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

- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

de la création ou de la suppression d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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

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

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

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

- sur toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété;

- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;

- sur la dissolution de l'association.

ARTICLE 19: Droit de vote - représentation

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est

copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concernent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

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

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

ARTICLE 20: Ordre du jour

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

ARTICLE 21: Liste de présences

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

ARTICLE 22: Ajournement de l'assemblée

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

ARTICLE 23: Procès verbal

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5: SYNDIC

ARTICLE 24: Désignation - révocation - notification

a) Le premier syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Le syndic est rééligible.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE 25: Compétences

Le syndic est chargé:

- a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc;
- c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);
- e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande

- d'effectuer les versements nécessaires);
- f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;
- i) le syndic dépose au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement. Il met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- j) le syndic notifie par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale. Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée;
- k) le syndic informe tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot;
- l) procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur;
- m) conclure des contrats d'assurances relatifs aux parties communes;
- n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
- ARTICLE 26: Responsabilité - délégation**
- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de

l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées

ARTICLE 27: Rémunération

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

ARTICLE 28: Intérêt personnel -
contradictoire

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic a un intérêt personnel ou contradictoire direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer l'assemblée générale. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

CHAPITRE 6: DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 29: Dissolution

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

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

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

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

ARTICLE 30: Liquidation

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

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

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient:

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

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

DISPOSITIONS FINALES

a. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

b. Election du domicile

La partie comparante élit domicile à Etterbeek, avenue d'Auderghem, 82.

c. Certificat d'identité

Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

DONT ACTE,

Fait et passé ~~date et lieu que dessus,~~

Après lecture de l'acte, le comparant, a signé avec nous, notaire.

1° à Saint-Josse
Noode, n° 16
(renvoi approuvé)

X
K.

lu et approuvé
nature de six m
d'élèves mls

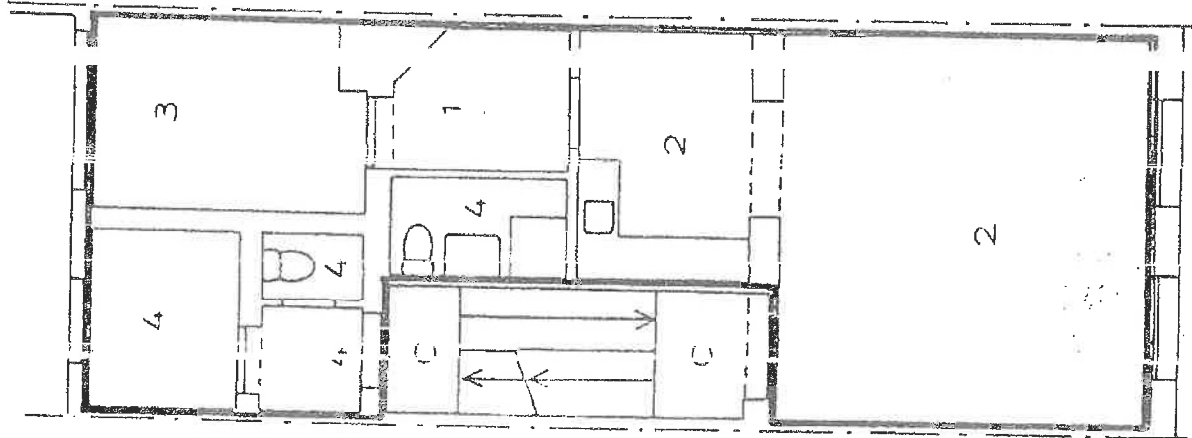
X
K.

[Signature]

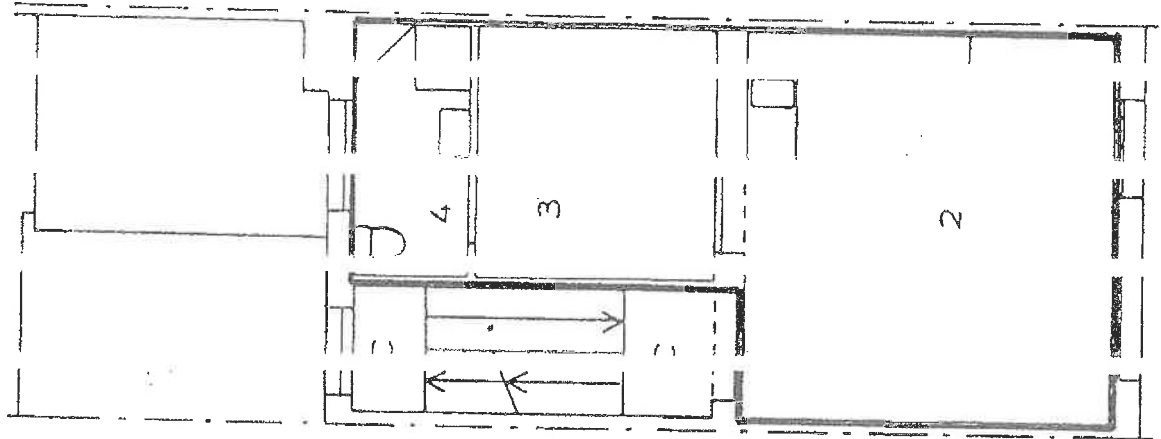
[Signature]

Enregistré rôle(s)
..... renvoi(s) au bureau
de l'enregistrement au vu des renseignements
le 5 Janvier 1919
vol. 1713 fol. 54 case 01
Reçu *M. de Jans*
Le Releveur a.i.

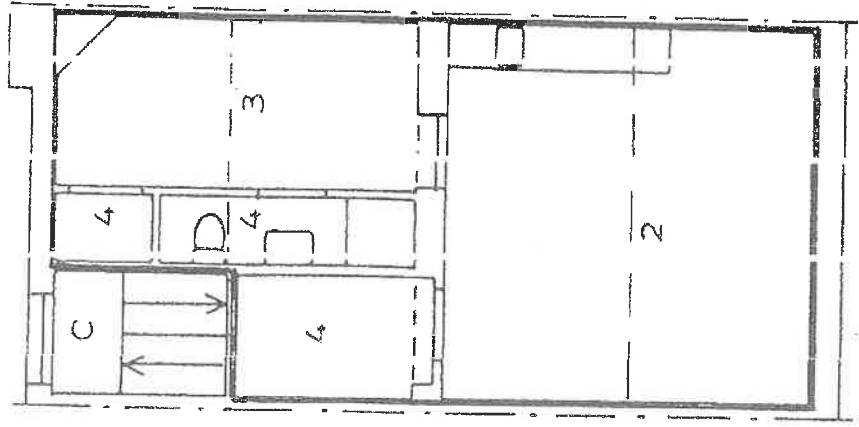
[Signature]
NOTAIRE



ETAGE 1
1. de c.c.c.u. 1998



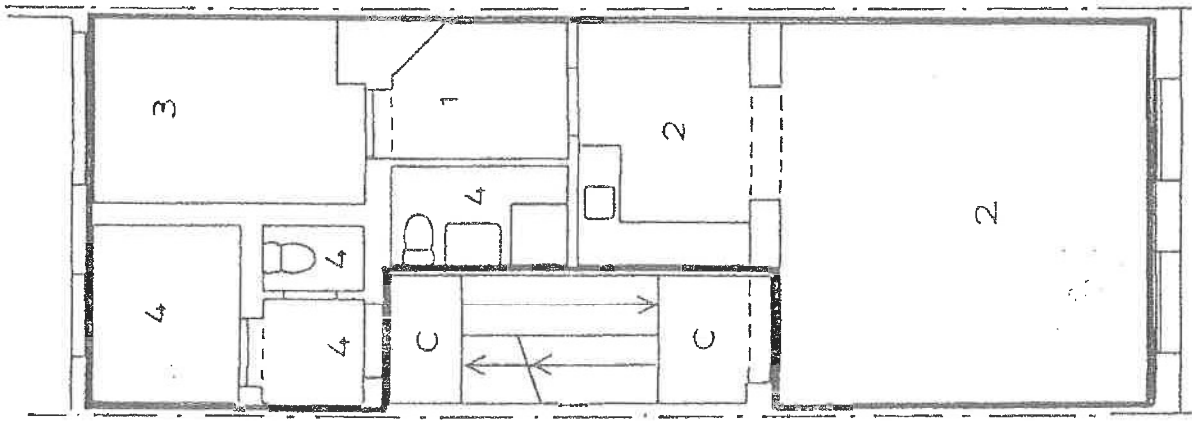
ETAGE 2



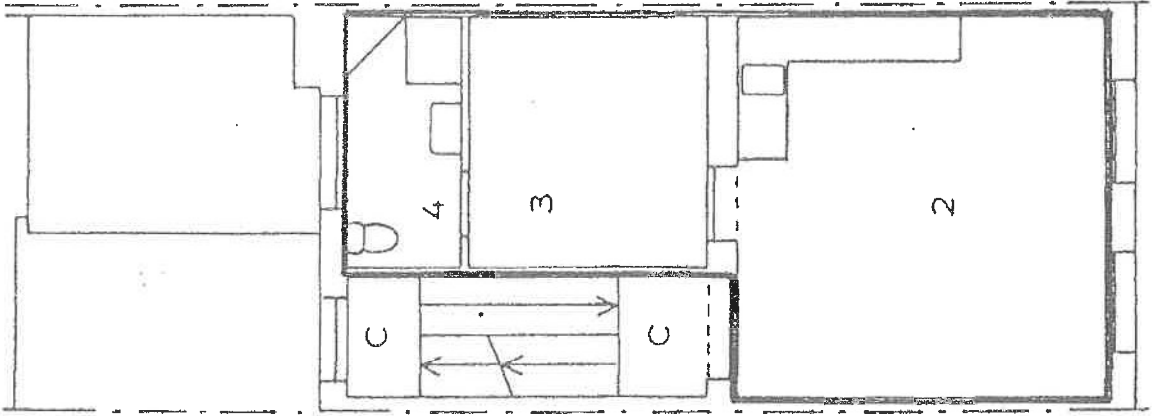
ETAGE 3

Clément
S. S. S.

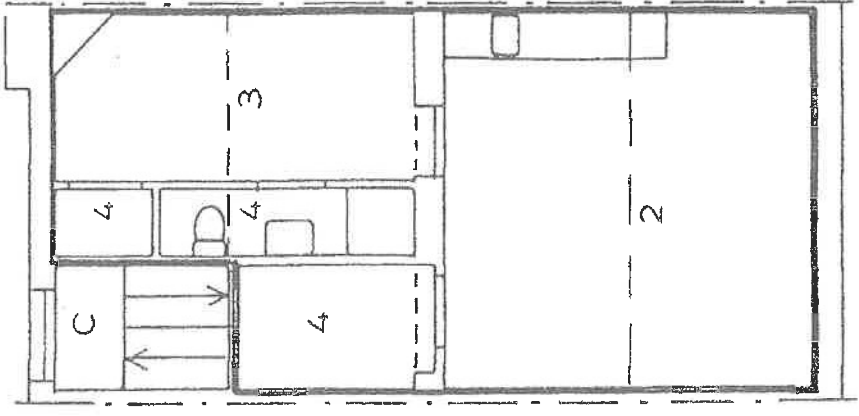
10/16



ETAGE 1
le 10 de c.c. v. v. 1998



ETAGE 2



ETAGE 3

Clément
S. S. S.

AP-28

