

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

**"Chaussée de Tubize 45-47"
Braine-l'Alleud**

L'AN DEUX MILLE TROIS.

LE VINGT-CINQ JUILLET.

Devant Nous, Maître **James DUPONT**, Notaire résidant à Bruxelles.

Rép : 21.688

A COMPARU :

Ci-après dénommée : "**le comparant**".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé qu'il est propriétaire **d'un ensemble composé d'une maison et d'un bâtiment industrielle sis chaussée de Tubize numéros 45-47, à Braine-l'Alleud**, cadastré selon matrice 12442, section A numéro 629 N pour un are dix-neuf centiares et 628 C 2 pour treize ares septante-cinq centiares.

Monsieur Grégory DELANNOY, Géomètre-Expert Immobilier a dressé un procès verbal de mesurage et de bornage, en date du quatre juillet deux mille trois, afin de diviser l'ensemble composé **d'une maison et d'un bâtiment industriel sis chaussée de Tubize numéros 45-47, à Braine-l'Alleud, en trois lots distincts**. Ce procès-verbal demeura ci-annexé.

Ces trois lots sont décrits précisément dans les termes dudit procès verbal repris ci-dessous :

« Je soussigné, Grégory DELANNOY, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis et assermenté auprès du Tribunal de Première Instance séant à Tournai, Géomètre Expert Juré légalement assermenté auprès du Tribunal de Première Instance séant à Mons, ayan ses bureaux à 7850 ENGHIEU, Grand-Place Pierre Delannoy, 16 à B-7850 ENGHIEU, Tél.;02/395.45.90. & 02/395.46.45.;

Agissant à la requête de Monsieur Antoine NAOS, ayant ses bureau à BRUXELLES, avenue van Volxem, 115 à 1190 BRUXELLES,

Afin de procéder à la division parcellaire d'une propriété sise à

BRAINE-L'ALLEUD, chaussée de Tubize, 45-47, actuellement cadastrée à BRAINE-L'ALLEUD, section A, n° 629/N & 628/C/2 ;

Déclare avoir rencontré le gérant de la société propriétaire du bien, avoir consulté un plan de mesurage non daté réalisé par Mr Jacques DELHAYE. plan annexé à un acte passé devant Me DANDOIS de Tubize le 28 mars 1996 qui nous renseigne l'existence d'une servitude de passage sur 153,74 m² grevant la parcelle ici mesurée au profit de la parcelle voisine n° 628/D/2 (Garage Montebello), avoir procédé au mesurage des limites apparents et à la division parcellaire de la dite parcelle en trois lots :

De sorte que le lot 1, consistant en un immeuble d'habitation avec petite cour sis chaussée de Tubize, 47 à BRAINE L'ALLEUD, actuellement cadastré à BRAINE L'ALLEUD, section A, n° 629/N/pie et 628/C/2/pie, délimité au plan ci-annexé par les points A-B-C-D-E-F-G, tenant notamment à la chaussée de Tubize sur une longueur de 6,26m, renferme une surface de 93 ca.

Je dis NONANTE-TROIS centiares.

De sorte que le lot 2, consistant en un immeuble de rapport comprenant au rez de chaussée, un hall commun desservant actuellement le premier et le deuxième étage et un showroom avec accès unique par le lot 3, au premier étage un plateau de bureaux avec toilettes et kitchenette et deuxième étage un atelier d'artiste avec cuisine, salle de bain et toilette ainsi qu'une chambre mezzanine, avec petite cour et jardin à rue tenant à la chaussée de Tubize et à la rue du Moulin à Aubes, sis chaussée de Tubize, 45 à BRAINE L'ALLEUD, actuellement cadastré à BRAINE L'ALLEUD, section A, n° 629/C/2/pie, délimité au plan ci-annexé par les point A-H-H'-H "-I-J-K-L-B, renferme une surface de 1 a 58 ca.

Je dis UN are CINQUANTE-HUIT centiares.

Le lot 3, tenant au domaine public par la rue du Moulin à Aubes, constitue la partie restante.

BORNE : Un clou d'acier a été implanté dans la dalle de béton en D. Il aura valeur de borne dès que les parties auront contresigné le présent procès-verbal.

MITOYENNETE:

Le mur E-F est mitoyen. Le mur A-B est privatif.

Selon Mr Duerinckx, le mur F-G est privatif à l'immeuble ici mesuré lot 1 Ceci est contesté par Mr Montebello, propriétaire du garage contigu voisin, qui déclare qu'anciennement il y avait dans son bâtiment des poutres qui prenaient appui dans le dit mur.

Aujourd'hui la charpente du nouveau garage repose sur mur privatif construit le long de ce mur. Le soussigné n'a pu prendre connaissance du plan de « récent mesurage » anonyme ont il fait mention dans l'acte du notaire DANDOIS prénommé, lequel aurait dû indiquer si le mur en question était mitoyen ou privatif. Tant Mr Montebello que Mr Duerinckx n'ont pu prouver leur prétention. Au cas où toute preuve pourrait être faite relative à la mitoyenneté de ce mur, il y aura lieu de déduire de la surface calculée du LOT 1 reprise ci-dessus une superficie correspondante à la moitié de l'assiette de ce mur.

SERVITUDES

Servitudes d'écoulement d'eaux pluviales, usées et fécales :

Toutes les servitudes d'écoulement d'eaux pluviales, usées et

fécales pouvant exister dut fait des présentes divisions parcellaires pourront subsister par destination du père de famille.

Servitude de cheminée

Servitude de conduit de fumées :

Le lot 1 sera grevé d'une servitude de conduit de fumées provenant d'une conduite métallique se trouvant dans le lot 2 et d'une chaudière se trouvant dans le lot 3 reprise au plan ci-annexé sous la lettre c. L'entretien et le remplacement éventuel du tubage se fera aux frais du lot 3.

La cheminée est accolée au pignon du bâtiment principal n°47, côté 45.

Servitudes de jour et de vue :

Toutes les servitudes de jour et de vue pouvant exister du fait des présentes divisions parcellaires pourront subsister par destination du père de famille. Dans la cour couverte, elles seront cependant limitées, au rez de chaussée, par la nouvelle limite séparative entre le lot 1 et le lot 3 où il est prévu de construire un mur séparatif.

Servitudes d'appui

Toutes les servitudes d'appui de corniche, de gouttières, de descentes d'eaux, de charpente pouvant exister du fait des présentes divisions parcellaires pourront subsister par destination du père de famille.

Sauf convention contraire, aucune servitude ne pourra être attribuée concernant les alimentations en électricité, en gaz, en eau, en téléphonie et en télédistribution

PROPRIETE EN SURPLOMB

Au-delà du mur mitoyen E-F séparant au rez de chaussée le LOT 1 du LOT 3, l'on retrouve au premier étage une chambre faisant partie d'un des appartements de l'immeuble n°47 (lot 1). Cette partie de la construction ainsi que la dalle et la toiture qui la couvre font partie de la vente (voir croquis n°0304046b).

La charge d'entretien et du remplacement éventuel de cette toiture sera intégralement supportée par le propriétaire de l'immeuble n°47 (lot 1).

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de mesurage, portant la référence GD/200304046PV, pour faire valoir ce que de droit, à ENGHIEU, le 4 juillet 2003. G. Delannoy »

Ceci exposé, les parties nous ont requis d'acter authentiquement la division du bien en trois lots, dénommés Lot 1, Lot 2 et Lot 3 et de placer le Lot 2 sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes

afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

TITRE I.- ACTE DE BASE DU LOT 2.

Description du bien, objet de l'acte de base.

Commune de BRAINE-L'ALLEUD - Première Division (Braine-l'Alleud) : (article 12442)

Un bâtiment industriel **chaussée de Tubize numéro 45 d'une contenance d'après mesurage d'un are cinquante-huit centiares à prendre dans la parcelle numéro 629 C 2**; étant le Lot 2, décrit dans le procès verbal de Monsieur Grégory DELANNOY, géomètre immobilier en date du quatre juillet deux mille trois.

Tel que ce bien est décrit et figure au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Grégory DELANNOY, géomètre immobilier à Enghien, en date du vingt-sept juin deux mille trois, dont un exemplaire restera ci-annexé.

Origine de propriété trentenaire

Division du bien

Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Le comparant déclare vouloir placer le Lot 2 sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'ensemble immobilier sera divisé sur base des plans dressés par Monsieur Grégory DELANNOY, Géomètre-Expert Immobilier à Enghien, en date du vingt-sept juin deux mille trois et dont un exemplaire restera ci-annexé.

Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

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

L'entité I : contient

- **en propriété privative et exclusive** : les sanitaires (W-C et dévidoir) et le showroom avec accès unique par le lot 3 ; l'ensemble se trouvant au rez de chaussée ; (Plan GD/0304046)
- **en copropriété et indivision forcée** : 3702 /10.000 dans les parties communes.

L'accès à ce lot se fait actuellement par le lot 3 tel que repris au susdit plan de division parcellaire portant la référence GD/0304046. Un accès est envisageable par le hall commun pour autant qu'il soit créé sous un linteau de béton existant et qu'il soit uniquement réservé à des fins privées (pas à la clientèle).

L'entité II : contient

- **en propriété privative et exclusive** : un plateau privatif de bureaux avec toilettes et kitchenette, y compris le réduit existant sous l'escalier en béton menant au deuxième étage:

l'ensemble se trouvant au premier étage (Plan GD/0304046b)

- **en copropriété et indivision forcée** : 3220 /10.000 dans les parties communes.

L'entité III : contient :

- **en propriété privative et exclusive** : un atelier d'artiste privatif comprenant un espace atelier, un espace cuisine - salle à manger, une salle de bain et toilette ainsi qu'une chambre mezzanine (Plan GD/0304046c) ; l'ensemble se trouvant au deuxième étage

- **en copropriété et indivision forcée** : 3078/10.000 dans les parties communes.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS.

1. Le comparant, ses ayants droit et ayants cause, sont purement et simplement subrogés dans tous les droits et obligations reprises dans le titre de propriété du comparant, étant l'acte de vente reçu par le Notaire Jean Dandois à Tubize en date du vingt-huit mars mil neuf cent nonante-six, relativement aux stipulations suivantes, ceci pour autant qu'elles soient encore d'application, ici littéralement reproduites :

"Constitution de servitude :

Les acquéreurs déclarent créer une servitude de passage grevant le bien acquis par la société anonyme "D.X.S." au profit du bien acquis par les époux DERCYKE-ELVETICI, dont l'assiette est figurée sous liseré rose au plan qui demeurera ci-annexé.

Cette servitude est créée pour permettre l'accès à la cour arrière et au quai de chargement du bien acquis par lesdits époux DERYCKE.

L'entretien de la surface réservée à la servitude se fera à frais communs.

Le fond dominant doit matérialiser la zone de servitude pour éviter le stationnement dans ce passage. Quant au fonds servant il doit veiller à maintenir la zone de servitude libre de passage.

Une clôture sera érigée entre les deux fonds à frais communs. L'installation d'une barrière dans la clôture se fera à charge du fonds dominant.

En outre, les comparants conviennent que :

- *les baies de portes et de fenêtres existantes dans le mur mitoyen entre le fond dominant et le fonds servant sont à obturer en maçonnerie d'une épaisseur identique à celle du mur mitoyen, et ce à frais communs,*
- *les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sont à séparer entre les deux fonds. Chacun des acquéreurs devant prendre en charge les frais inhérents à son propre fonds,*
- *la Société Anonyme "D.X.S." devra rétablir les tuyaux de chauffage entièrement sur son bien, à ses frais,*
- *il ne pourra plus y avoir de communauté d'égouts s'il en existe actuellement,*
- *tous ces travaux devront être réalisés dans un délai de six mois ayant pris cours le dix-neuf janvier dernier (lire dix-neuf janvier mil neuf cent nonante-six) ".*

Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille. Généralités

La mise sous régime de copropriété de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement 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 :

- a) des vues et jours d'un lot sur l'autre :

? Sur les plans, apparaissent les servitudes suivantes :

- b) de passage :

- c) du passage d'un lots sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

- d) et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

TITRE II. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présentes statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles

sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent 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.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 5.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs tel que précisé ci-avant.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Sont présumées communes, les parties de l'ensemble immobilier ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Ce sont par exemple :

- le sol ou terrain (y compris sous la cour), le sous-sol non bâti, les gros murs (y compris ceux clôturant la cour), les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc...), les murs de façade, de pignons, de refend, les ornements extérieurs des façades, terrasses, balcons et fenêtres, les murs intérieurs séparant les entités, la cour intérieur, la mitoyenneté vers les propriétés voisines (y compris les murs extérieurs séparant les entités des locaux communs);
- les cages d'escaliers (et escaliers) ou cages d'ascenseurs (et ascenseurs) en tant qu'ils desservent plusieurs entités; ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas de vollées supérieures pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs;
- les locaux à des fins communes, tels que les locaux compteurs, les groupes hydrophores, l'appareillage électrique des communs;
- les canalisations et conduites de toute nature (sauf parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les gaines, les décharges, les aéras cheminées, les trottoirs, grilles et soubassements, les raccordements aux conduites et canalisations générales;
- le toit, comprenant l'armature, le hourdage et le revêtement, ainsi que l'espace qui domine l'édifice au-dessus du toit, et les canalisation et descentes d'eau pluviales, les sterfputs, le réseau d'égouts avec strefputs et accessoires.
- et en outre, notamment les parties communes telle que reprises dans la note descriptive de Monsieur Grégory Delannoy dont question ci-avant et qui restera ci-annexée et notamment Le petit « grenier » accessible par une trappe se trouvant au plafond de la cage d'escalier fait partie également des communs au même titre que le hall d'entrée, la pièce des compteurs de gaz sous l'escalier et les deux cages d'escalier.

Article 6.- Parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera...

Article 7.- De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses 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 et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée

générale des copropriétaires.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les propriétaires de locaux privatifs peuvent les diviser en plusieurs locaux privatifs, ou réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 8.- Dénomination - Siège - Objet

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « Chaussée de Tubize 45 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Braine-L'Alleud, Chaussée de Tubize 45.

Elle a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 9.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique tel que prévue à l'article 577-5 du Code civil.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Sauf disposition légale contraire, ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote part dans les parties communes.

Article 10.- 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 demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Article 11.- Solidarité divise des copropriétaires

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 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

Article 12.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

§ 2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de que le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier jeudi du mois de février à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée

générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en 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 aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

§ 4. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

§ 5.- Délibérations.

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix/millième (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires 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 prennent seuls part au vote sur les

décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

§ 6.- Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le

syndic;

2? à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

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

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

3? à l'**unanimité** des voix présentes ou représentées :

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

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

§ 7. Opposabilité - Information.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

II. Syndic

§ 1. Nomination.

Est désigné en qualité de syndic, la société anonyme DXS, ayant son siège social à Braine-L'Alleud, Rue Ernest Laurent 264.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à

défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

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

§ 2. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le syndic est chargé notamment:

1. 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, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,
2. d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;
3. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts;
4. d'administrer les fonds de l'association des copro-

priétaires

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, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, 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 ou des copropriétaires individuellement.

5. de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des 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 organe de l'association des copropriétaires; 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;

6. 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;

7. 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, etcaetera... L'association des

copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

§ 3. Rémunération.

Sauf décision contraire de l'assemblée, le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit. En cas de rémunération, l'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

§ 4. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

§ 5. Comptabilité

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 13.- Frais communs

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot, et notamment :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 14.- Consommations individuelles - impôts

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif

sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 15.- Responsabilité civile

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 quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 16.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 18.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 19.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien.

Article 20.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 21.- De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Article 22.- De la renonciation réciproque au recours

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Article 23.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire,

seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

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

Article 24.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic à un compte spécial.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent ou plus de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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 sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic à un compte spécial.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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.

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

Article 25.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés

auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 26.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse ou l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il sera arrêté, dans les formes et selon les modalités prévues par la loi entre tous les

copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Lequel, une fois établi pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Article 27.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni garde-manger, linge et autres objets quelconques. Le propriétaire du local commercial est expressément autorisé à y apposer des enseignes ou publicités.

Article 28.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Article 29.- Mode d'occupation

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur

service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement, qui devront être habités suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les autres locaux peuvent être affectés au commerce, au bureau, à l'exercice de profession libérale, ou de petites et moyennes entreprises ou industries, pour autant que cette affectation ne nuise pas au standing de l'immeuble, et dans le respect des prescriptions urbanistiques applicables à l'ensemble immobilier et après autorisation des autorités administratives compétentes.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'ensemble immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article 30.- Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article 31.- 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 32.- Table des matières

TITRE I. Acte de base

TITRE II. Règlement de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

Article 5.- Parties communes

Article 6.- Parties privatives

Article 7.- De la jouissance des parties privatives

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 8.- Dénomination - Siège - Objet

Article 9.- Personnalité juridique - Composition

Article 10.- Dissolution - Liquidation

Article 11.- Solidarité divisée des copropriétaires

Article 12.- Organes de l'association des copropriétaires

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 13.- Frais communs

Article 14.- Consommations individuelles - Impôts

Article 15.- Responsabilité civile

Article 16.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités

Article 18.- Genre de réparations et travaux

Article 19.- Réparations urgentes

Article 20.- Réparations ou travaux non urgents

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 21.- De la responsabilité en général

Article 22.- De la renonciation réciproque au recours

Article 23.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Article 24.- De l'utilisation des indemnités

Article 25.- Des assurances particulières

Article 26.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 27.- Entretien

Article 28.- Aspect - Tranquillité

Article 29.- Mode d'occupation

Article 30.- Interdictions

Article 31.- Renvoi au Code civil

Article 32.- Table des matières

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à mil deux cent cinquante euros, à répartir entre les co-propriétaires au prorata de leur quote-part dans la co-propriété.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DECLARATION DESTINATION DES LIEUX

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation 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.

LOI ORGANIQUE DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur les obligations particulières qui

lui sont imposées par l'article 9, § 1 alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants confirment également que le notaire les a dûment informés sur les droits, obligations et charges découlant du présent acte et les a conseillés de manière impartiale.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude - Date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré 17 rôle(s), sans renvoi(s), au 1^{er} Bureau de l'Enregistrement de Forest, le 01 août 2003, volume 36, folio 73, case 13, reçu :25,00 euros. Le receveur a.i. (signé) Mme A. Wauters.