

12-01-4556
Grosse faite le 22.10.12
Exédition faite le
Déposé au Bureau des Hypothèques de Bruxelles
Le 23 octobre 2012 - Bu 15
Titre/grosse envoyé le 10/12/2012 - 71784

1

Bernard & Bruno MICHAUX
Notaires associés
Boulevard Saint Michel, 78
1040 Etterbeek
Tél.: 02/736.31.24
Fax. 02/736.38.64

Bernard
Remi approuvé
H
3

**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE AREZZO
AVENUE MOLIÈRE 489, ayant son siège social à 1050 Ixelles, avenue
Molière 489.**

**Acte de base initial transcrit au cinquième bureau des hypothèques de
Bruxelles, le premier juillet mil neuf cent quatre-vingt (01/07/1980), volume
5949, numéro 11.**

MODIFICATION DES STATUTS DE COPROPRIETE – COORDINATION

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le huit octobre

Devant Nous, Maître Bruno MICHAUX, Notaire associé à Etterbeek.

A COMPARU :

L'Association des copropriétaires « **Association des Copropriétaires
Résidence Arezzo** », dont le siège social est établi à Ixelles, avenue Molière,
489.

Association immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles, sous
le numéro ~~0430.800.556~~ 850 274 878

L'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés par le Notaire
Chantal LOCHE, Notaire à Schaerbeek, en date du 22 mai 1980, transcrit au
cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 1^{er} juillet suivant, volume
5949, numéro 11.

Les statuts de la copropriété n'ont pas été modifiés depuis.

L'Association des copropriétaires est composée par les copropriétaires de
l'immeuble sis à Ixelles, avenue Molière, 489 et dont les identités sont reprises
en annexe.

Les copropriétaires sont valablement représentés en vertu du procès-verbal de
l'assemblée générale des copropriétaires ordinaire, (décision 6.3.1.4 dudit
procès-verbal) tenue le sept février deux mil douze, par

..... », dont le siège social est établi à
Société immatriculée au registre des personnes morales (.....) sous le
numéro (.....)

Société constituée (.....) dont
l'extrait a été publié aux annexes du Moniteur Belge (.....)

Les statuts ont été modifié aux termes d'un acte reçu (.....) ont
l'extrait a été publié aux annexes du Moniteur Belge (.....)

Les statuts de la société n'ont plus été modifiés depuis.
Société valablement représentée par son administrateur-délégué, en vertu de



H
3

l'article 19 des statuts, par l'administrateur-délégué de la société par le Conseil d'Administration

Nommé

Copie du procès-verbal de cette assemblée générale demeurera ci-annexée.

Ci-après dénommée « la comparante »

EXPOSE PREALABLE

La comparante nous déclare que :

1° l'acte de base et le règlement de copropriété régissant l'immeuble sis à Ixelles, Avenue Molière 489, ci-après décrit, ont été dressés par le notaire Chantal LOCHE, à Schaerbeek, en date du 22 mai 1980, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 1^{er} juillet suivant, volume 5949, numéro 11.

2° Par suite de cet acte de base, le bien immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

COMMUNE D'IXELLES – septième division

Un immeuble à appartements multiples, sur et avec terrain, sis avenue Molière 489, contenant d'après titre antérieur une superficie de trois ares septante centiares (3a 70ca) et actuellement cadastré selon extrait cadastral récent section B numéro 342/K/13 pour la même contenance de trois ares septante centiares (3a 70ca).

3° L'acte de base dont question ci-avant a divisé l'immeuble en entités privatives, auxquelles un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble ont été rattachés :

A/ Aux sous-sols

Seize caves indiquées 1 G à 6 G, 1 D à 6 D, Rez G, Rez D, et C 7 et C 7bis comprenant chacune le local proprement dit avec sa porte, et rattachées aux appartements, *sans quotités indépendantes.*

B/ Au rez-de-chaussée :

* L'appartement rez G (rez-de-chaussée gauche), comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire penderie et water-closet, salon-salle à manger, office, cuisine, deux chambres, hall de nuit, salle de bains. Cet appartement a la jouissance de la partie de la cour donnant sur l'arrière de l'appartement, dans le prolongement de son lot, à charge de donner accès pour atteindre le vide-poubelle.

b) En copropriété et en indivision forcée : soixante millièmes (60/1.000) indivis des parties communes, dont le terrain.

* Le flat rez D, comprenant :

*Remis
approuvé*

[Signature]

[Signature]

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, cabinet de toilette avec douche, lavabo et water-closet, cuisine, salon et chambre.

b) En copropriété et indivision forcée : vingt-huit millièmes (28/1.000) des parties communes dont le terrain.

C/ Aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

* **Les appartements 1 G, 1 D, 2 G, 2 D, 3 G, 3 D, 4 G, 4 D, 5 G et 5 D, comprenant chacun:**

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelles, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : soixante-six millièmes (66/1.000) des parties communes dont le terrain.

D/ Au sixième étage :

* **L'appartement 6 G, comprenant:**

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée, avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelles, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : soixante-trois millièmes (63/1.000) des parties communes dont le terrain.

* **L'appartement 6 D, comprenant:**

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelles, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcée : soixante-trois millièmes (63/1.000) des parties communes dont le terrain.

I/ Au septième étage :

* **L'appartement 7, comprenant:**

a) En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec water-closet, salon, living, salle à manger, office, cuisine avec terrasse et dégagement du vide-poubelles, hall de service, buanderie, dégagement, salle de bains, trois chambres, terrasses en façade avant et en façade arrière.

b) En copropriété et indivision forcée : cent-vingt-six millièmes (126/1.000) des parties communes dont le terrain.

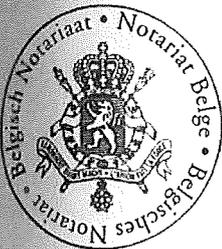
IDENTITE DES COPROPRIETAIRES – ORIGINE DE PROPRIETE DE CHAQUE LOT

Les identités de tous les copropriétaires et l'origine de propriété de chaque lot sont reprises en annexe.

MODIFICATIONS DE L'ACTE DE BASE

La comparante, composée et représentée comme dit est, nous a requis de constater authentiquement les décisions de l'assemblée générale du 07 février 2012 prises à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés

Leuillet



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

possédant ensemble mille/millièmes des parties communes, savoir:

1) de transformer la conciergerie commune, décrite comme « la conciergerie » dans l'acte de base dont question ci-dessus, en partie privative et exclusive et de créer ainsi un nouveau lot privatif au niveau du rez-de-chaussée et de l'affecter à usage d'habitation.

Ce nouveau lot privatif sera dénommé « **Rez arrière** »

L'assemblée décide qu'il n'y aura pas de cave rattachée à ce nouveau lot privatif.

2) d'attribuer trente-sept/mille trente-sept millièmes (37/1.037ièmes) au lot privatif ainsi nouvellement créé et dont la description est en conséquence modifiée comme suit :

Au rez-de-chaussée :

3) **L'appartement dénommé « Rez arrière »**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive : un hall, un réduit, un wc, une salle de douche, une chambre, un séjour, et une cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée : 37/1037èmes (trente-sept /mille trente-septièmes) des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive : de la partie de la cour donnant sur l'arrière du lot, dans le prolongement de son lot.

Tel que ce bien est plus amplement décrit au plan qu'en a dressé

il restera ci **annexé**, pour être enregistré en même temps que les présentes mais ne devant pas être transcrit.

La cour à usage privatif des appartements du rez-de-chaussée sera aménagée librement par ses propriétaires qui disposent d'un droit de jouissance exclusif sur celui-ci sauf la réserve ci-après stipulée au point servitude non aedificaendi, à charge d'en supporter tous les risques, charges, responsabilité, entretien et réparation, sans aucune exception.

A défaut d'entretien de la cour, y compris les murs, par les copropriétaires/occupants qui en ont l'usage privatif, le syndic aura le droit de les faire entretenir aux frais exclusifs du ou des copropriétaire(s) en défaut. A cet effet, le copropriétaire en défaut devra obligatoirement donner libre accès à la cour dont il a l'usage privatif.

4) Suite à la création du nouveau lot privatif ci-dessus et l'attribution de quotités dans les parties communes, un nouveau tableau de répartition des millièmes est ainsi établi :

Lot	Quotités (1037/1.037èmes)
Appartement Rez G	60
Flat D	28
Appartement Rez	37

arrière	
Appartement 1 G	66
Appartement 1 D	66
Appartement 2 G	66
Appartement 2 D	66
Appartement 3 G	66
Appartement 3 D	66
Appartement 4 G	66
Appartement 4 D	66
Appartement 5 G	66
Appartement 5 D	66
Appartement 6 G	63
Appartement 6 D	63
Appartement 7	126
	1.037

5) adaptation des statuts de la copropriété.

Par suite de la transformation du logement concierge en un lot privatif, l'assemblée décide de supprimer toute mention à la conciergerie et/ou au logement concierge dans les statuts de la copropriété, et de modifier la description du logement pour l'adapter à la description telle que mentionnée au point 3 supra.

6) créer sur le lot privatif nouvellement créé une servitude d'accès, et de non aedificaendi :

a) Accès

Il est, en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée par la présente modification à l'acte de base, que les occupants de l'appartement du rez-de-chaussée devront laisser un libre accès, pour tout entretien ou réparation nécessaire aux descentes d'eau, avaloirs et égouttage pouvant se trouver dans la cour, de même que tout objet faisant partie de la copropriété.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexé, à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

b) Servitude Non aedificandi

Il est, en outre, stipulé à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, constituée aux termes de la présente modification à l'acte de base, une servitude non aedificandi aux termes de laquelle il ne sera jamais édifié dans la partie cour, de construction, sauf si une décision devait être prise par l'unanimité des propriétaires et bénéficiaires.

COORDINATION

Afin de répondre au prescrit de l'article 19 § 2 de la loi du 2 juin 2010, les

Je
reuillet



A

m

règlements de copropriété et d'ordre intérieur, annexés à l'acte de base dressé par le notaire Chantal LOCHE, à Schaerbeek, en date du 22 mai 1980, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le 1^{er} juillet suivant, volume 5949, numéro 11, sont abrogés et remplacés par ce qui suit aux points « règlement de copropriété – Règlement d'ordre intérieur » :

Exposé préalable

Ensuite de l'acte de base dressé par le notaire Chantal LOCHE, précitée, et des modifications y apportées par le présent acte, le bien sis à Ixelles, avenue Molière 489, ci-avant plus amplement décrit, il ressort que ledit immeuble est divisé en 16 appartements, se divisant, d'une part, en parties privatives qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire et d'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en mille trente-sept/mille trente-septmillièmes (1.037/1.037^e) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Les descriptions coordonnées des différents lots s'établissent comme suit :

Conformément à l'acte de base initial, et suite aux modifications intervenues aux présentes, la grille de répartition des frais y relatif est fixée comme suit :

Lot	Quotités (1.037/1.037èmes)
Appartement Rez G	60
Flat D	28
Appartement Rez arrière	37
Appartement 1 G	66
Appartement 1 D	66
Appartement 2 G	66
Appartement 2 D	66
Appartement 3 G	66
Appartement 3 D	66
Appartement 4 G	66
Appartement 4 D	66
Appartement 5 G	66
Appartement 5 D	66
Appartement 6 G	63
Appartement 6 D	63
Appartement 7	126
	1.037

TITRE I.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement a pour but de déterminer les droits et obligations des propriétaires, usufruitiers, locataires et occupants à un titre quelconque de l'immeuble sis à Ixelles, avenue Molière 489.

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Choses Communes

En principe, sont choses communes toutes celles qui ne sont pas propriété privative et exclusive et notamment, sans que cette énumération soit limitative mais simplement énonciative :

le sol des bâtiments, de la cour, les fondations, les trottoirs, les piliers en béton, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les mitoyennetés des murs de clôture, les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements extérieurs des façades, les balcons avec leur garde-corps, les fenêtres (non compris les châssis), les appuis de fenêtres et des cheminées, la toiture à l'exception toutefois des parties vitrées s'il y en a, les paratonnerres, les descentes des escaliers, les vestibules, les entrées avec leur porte, les paliers, la cour arrière, les couloirs et corridors des caves, et les prises d'eau à rue, les planchers, les plafonds et les dallages de toutes les parties indivises, ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et usées, l'entrée, le vestibule, les escaliers, leurs cages et paliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur, les sonneries, les protectophones, et les ouvre portes (sauf les appareils se trouvant) dans les appartements, les compteurs généraux et les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, à l'exception cependant des parties de ces canalisations et appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local ou dépendances et affectés à l'usage exclusif et particulier de ces appartements ou locaux et enfin, plus généralement, tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoire aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présentes.

Choses privées

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou locaux, les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement ou locaux, les installations sanitaires des water-closets, l'évier, les placards, armoires, penderies, les parties vitrées des portes, fenêtres, chambres, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur et en général tout ce qui forme l'intérieur de l'appartement.

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

feuillelet



#

7

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions 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 par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Il ne pourra jamais être établi dans l'immeuble :

- a) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- b) aucun commerce nécessitant exposition ou déballage extérieur, aucun métier, aucune industrie occasionnant du bruit ou pouvant nuire aux occupants par l'odeur, les émanations ou d'autres manières ;
- c) aucune pension de famille, établissement hôtelier, restaurant, débit de boissons ;
- d) aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques ou professions similaires.

Les appartements pourront être notamment affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, médecins, agents d'assurances, arbitres de commerce ou autres professions similaires.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions libérales de même nature soient exercées dans l'immeuble.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes mœurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison ou qui serait contraire à la moralité.

Les copropriétaires et occupants 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 des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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 ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves. Les bois, charbon et autres objets de même nature ne pourront être montés dans les appartements que le matin avant neuf heures. Les tapis, loques à poussières ou autres ne pourront être secoués aux fenêtres.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

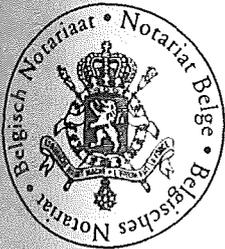
Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

a) Accès au toit

feuillet



#

⚡

La toiture-terrasse couvrant l'immeuble est inaccessible ; seuls les ouvriers chargés du ramonage des cheminées, des réparations et de l'entretien des parties hors toit et des antennes, pourront y avoir accès, ces personnes devront prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas détériorer l'étanchéité.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux.

Le copropriétaire concerné devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison.

Il sera responsable des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés, après octroi des autorisations urbanistiques nécessaires.

Il est interdit à chaque propriétaire de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale de pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures, pour faire communiquer les parties de la maison dont ils sont propriétaires, avec les maisons contigües, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

Le consentement des propriétaires de dix appartements au moins est nécessaire.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est 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.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq

jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, et balcons de la façade principale, aucune caisse, cage, ou autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison, des bacs à fleurs d'un modèle à faire agréer par l'assemble des copropriétaires pourront être tolérés.

Il ne pourra jamais être étendu du linge sur les balcons et fenêtres, excepté en façade postérieure.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif, tout en respectant les règles urbanistiques en la matière.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée

Deuillet



A

4

générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses - Balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Cour à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels de la cour ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer des objets pouvant nuire par la vue ou par l'odeur aux autres copropriétaires.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque (de quinze centimètres sur vingt-cinq centimètres) indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le vestibule d'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée, le vestibule et les escaliers.

Chaque boîtes aux lettres étant privative, chaque titulaire en assumera personnellement l'entretien et les réparations.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Belgisch A.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable sous peine de dommages et intérêts, à la charge du bailleur et de mise en demeure de vider les locaux ou de toutes autres sanctions contre le bailleur.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Les propriétaires qui donnent leur appartement en location ont l'obligation de séparer les charges communes courantes, du loyer proprement dit, de manière à mettre directement à charge de chaque locataire intéressé et non sous forme de forfait, inclus dans le loyer, les dépenses qui peuvent donner lieu à excès, tels que nettoyage et éclairage des parties communes, consommation et entretien courants.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues séparément d'un lot privatif dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, et en y incorporant le cas échéant la partie commune à leur usage, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte.

h) Animaux

Les animaux criards sont interdits.

L'assemblée générale pourra cependant, à la simple majorité, accorder des autorisations toujours révocables par elle.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes, sans être accompagnés et tenus en laisse ou sur les bras de leurs propriétaires.

S'il résultait un inconvénient de la présence de l'un ou l'autre de ces animaux, l'assemblée générale pourrait à la simple majorité des voix retirer la tolérance en motivant sa décision.

g) Ramonage

Je
feuillet



ff

}

Tous les propriétaires feront procéder au moins une fois l'an, au ramonage des conduits de fumées de chauffage. Les frais de ces ramonages seront payés par son propriétaire.

Article 5.- Interdictions

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

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Il ne pourra être établi sur la façade aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et généralement rien qui puisse changer l'aspect de la façade ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble.

Il ne pourra être mis ou fixé sur les paliers aucun crochet, patère, porte manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure.

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif.

Si quelqu'un acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il sera considéré non pas comme possédant un appartement plus grand, mais bien comme possédant deux appartements primitifs prévus aux plans, avec leur dénomination précitée et il aura toutes les charges et obligations correspondantes, ainsi que tous les droits, nombre de voix etcetera comme si les appartements primitifs étaient restés chacun en des mains différentes et chacun représenté par un propriétaire distinct.

Il pourra d'ailleurs les rediviser à son gré.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, ainsi que les autorisations urbanistiques le cas échéant, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.
Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche. Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans

feuillet



#

h

laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privées de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves.

Article 13.- Cour

L'entretien de la cour incombe aux copropriétaires ayant la jouissance exclusive de la cour.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires, les frais de peinture des menuiseries extérieures (qui pour le bon aspect de la maison doivent être entretenues comme choses communes, quoique étant choses particulières) ;
- 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 et sous-sol ;
- 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 qu'il détient 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.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées par tous les copropriétaires.
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès.

Article 15.- Chauffage

Chaque lot privatif, est raccordé à la chaudière centrale, composée de deux chaudières. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 16.- Eau

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier ou de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves, mansarde et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur.

9 feuillet



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 21.- Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier 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.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à

payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 22.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

le feuillet



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association. On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- Fonds de roulement

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 trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

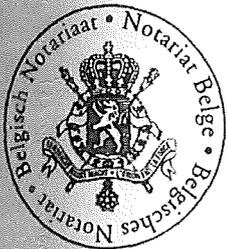
Article 25.- Paiement des charges communes

Une provision sera remise au gérant pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans les conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

L'assemblée générale décidera à la simple majorité des voix, les sanctions que le gérant pourra appliquer dans le cas où les propriétaires ne paieraient pas les sommes réclamées à titre de provision.

Article 26.- Recouvrement des charges communes

le
feuillet



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires 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, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic délivrera à chaque propriétaire un extrait de compte relatif aux recettes et dépenses de son appartement pendant l'exercice envisagé.

Pendant huit jours au moins avant la date de l'assemblée générale de juin, le gérant mettra les livres et les documents comptables à la disposition de tous les copropriétaires en vue d'en faire la vérification.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES RÉSIDENCE AREZZO ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Ixelles, avenue Molière 489. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 30.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

l
feuillet



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

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 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, 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.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 34.- Actions en justice – Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**Article 35.- 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 ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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 pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 36.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, à raison d'un seul par appartement.

Chaque appartement possède une voix.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 37.- Procurations

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

Bfeuillet



H

7

générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de février à l'endroit indiqué dans les convocations.

Article 39.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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.

Article 41.- 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, défailants ou abstentionnistes.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président (qui est le gérant) et au moins deux assesseurs (le gérant sortant et le gérant futur) qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

feuillet



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part 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 de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

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

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

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

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

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

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

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

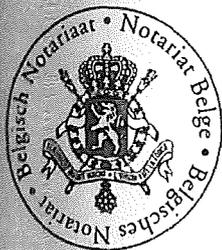
Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

feuille



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

Article 44- Actions en justice**a) Par l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 45.- Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

Creuillet



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

La gérance sera confiée à tour de rôle à chacun des dix-sept propriétaires, en commençant par l'appartement AR.

Les propriétaires qui ne veulent pas exercer eux-mêmes les fonctions de gérant, peuvent s'assurer le concours d'un autre propriétaire ou d'un gérant professionnel à leur charge.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 48.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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 dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic 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.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 49.- 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.

Article 50.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d)

Meuillet



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

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

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 51.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 52.- Démission – Fin de sa mission

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.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

feuille



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 55.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 57.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 58.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Mfeuillet



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 60.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant,

il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Le feuillet



Handwritten signature or mark.

Handwritten mark or signature.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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 sont 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 font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera 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.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession 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.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- 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 sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 64.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3.- Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4.- Règlement des différends

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Ufeuillet



Handwritten initials and a squiggle mark.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 5.- Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, le cas échéant. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6.- Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7.- Conseils et recommandations**a) Sanitaires**

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage de l'ascenseur mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur siège social susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie sur le vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil des parties tel qu'il est indiqué en tête des présentes. Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

DONT ACTE

Fait et passé à Etterbeek, en l'Etude, date que dessus.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et/ou de ses annexes dans un délai suffisant pour pouvoir l'examiner utilement.

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.

Rature de _____ lignes
et 12 mots nuis
dans l'acte approuvée.

[Signature]

[Signature]

vingt.
Enregistré deux rôle(s) trois fois
Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
Le 24 OCT 2012
Volume 68 folio 73 case 07
Reçu Vingt-cinq euros (25)

F-60 : 20 22/463/44391N

MARCHAL D,

22 feuillet



[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

L'an mil neuf cent quatre vingt.

Le vingt deux mai.

A Bruxelles, rue de la Loi numéro 13.

Devant Maître Chantal Rodenbach-Loché, notaire résidant à Schaerbeek.

A comparu :

Acte de base



D 439342

Ici représentée par M

agissant en vertu de l'article 5-1 et 2 des statuts, nommé aux dites fonctions par décision de l'assemblée générale des actionnaires en date du

dont un extrait du procès-verbal a été déposé au rang des minutes de Maître Jacques Dulait, notaire à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date

, publié aux annexes du Moniteur Belge du

La dite société inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro ; constituée par acte reçu par Maître Henri Théodore Van Goudoever, notaire à Utrecht, le

, publié aux annexes du Moniteur Belge du

5, dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte reçu par le notaire Gerrit Van Empel à Utrecht le

, publié aux annexes du Moniteur Belge du

58-2 et le dit, publié aux mêmes annexes le suivant, vol

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet du présent acte, a exposé ce qui suit:

I. Que la société anonyme Utrecht est propriétaire du bien immeuble suivant :

Commune d'Ixelles

Un immeuble de rapport à sept étages sur et avec terrain d'une contenance d'après titre de trois ares septante centiares, situé à front de l'avenue Molière numéro 489, ayant une façade de seize mètres, cadastré septième division, section B numéro 342/u/10, pour une superficie de trois ares septante centiares.

II. Origine de propriété.

Que ledit immeuble appartient à la société anonyme pour l'avoir acquis de la société anonyme

ux termes d'un acte de vente reçu

1500 ares de terrain - + 10 centiares
reg. St. 1620

Premier feuillet

l
u

par les notaires Lambert ayant résidé à Bruxelles et
Philips ayant résidé à Koekelberg, le
e, transcrit au cinquième bureau
des hypothèques à Bruxelles, le

La dite société en était propriétaire,
savoir : les constructions pour les avoir fait ériger
à ses frais et le terrain pour l'avoir acquis de la

B.s, aux termes d'un acte de vente reçu par le no-
taire Robert Philips à Koekelberg, le
f, transcrit au cinquième bureau
des hypothèques à Bruxelles, l

Les acquéreurs d'appartements ou autres locaux
privatifs de l'immeuble, dont le présent acte constitue
le statut immobilier, devront se contenter de l'établisse-
ment de propriété qui précède, sans pouvoir réclamer d'autre
titre de propriété qu'une expédition de leur acte d'acquisi-
tion particulier.

III. Que la comparante a décidé, en vue d'opérations
juridiques ultérieures, de diviser le dit immeuble en quinze
appartements et de le placer sous le régime de la coproprié-
té et de l'indivision forcée, conformément à l'article
cinq cent septante sept bis du Code civil, chacun de ces
appartements devant constituer une propriété distincte et
séparée, avec comme accessoire, une fraction des parties
commune qui seront d'un usage commun à ces diverses proprié-
tés privatives.

IV. Qu'à cette fin, elle a fait dresser les plans de
l'immeuble, qui demeureront ci-annexés, comprenant :

- Le plan des sous-sols.
- le plan du rez-de-chaussée.
- le plan de l'étage type.
- le plan du sixième étage.
- le plan du septième étage.

Ceci exposé, la comparante nous a requis de dresser ainsi
qu'il suit l'acte de base ou statut immobilier de l'immeuble.

Il résulte des plans ci-annexés que l'immeuble
comprend :

A/ Aux sous-sols :

a) Des parties communes, savoir : la cage d'escalier,
l'ascenseur avec sa cage, dégagement de l'escalier et de l'
ascenseur, chaufferie, grand local dénommé " débarras", local
dénommé " provisions ", local avec compteur d'électricité,
local avec compteurs de gaz, petit local avec compteurs d'
eau, petit débarras, les divers couloirs et dégagements,

b) Des parties privatives, savoir : seize caves indi-
quées 1 G à 6 G, 1 D à 6 D, Rez G, Rez D et C 7 et C 7 bis comprenant
chacune le local proprement dit avec sa porte, et rattachées
aux appartements.

B/ Au rez-de-chaussée :



D 439344

deuxième feuillet

9
M

a/ des parties communes, savoir : jardinet en façade, l'allée d'accès à l'immeuble, porche vestibule et hall d'entrée, cage d'escalier, l'ascenseur avec sa cage, les conduits de fumée, les gaines à usage technique, les gaines de ventilation, la conciergerie comprenant : hall d'entrée, dégagement, salle de bains, salon, chambre, cuisine, water-closet ainsi que la jouissance de la partie de la cour donnant sur l'arrière de la conciergerie à charge d'y donner accès pour atteindre le vide-poubelle.

b/ des parties privatives, savoir :

1) L'appartement G, délimité sous teinte rose, au plan, comprenant :

- En propriété privée et exclusive : hall d'entrée avec armoire penderie et water-closet, salon, salle à manger, office, cuisine, deux chambres, hall de nuit, salle de bains. Cet appartement à la jouissance de la partie de la cour donnant sur l'arrière de l'appartement à charge de donner accès pour atteindre le vide-poubelle.

- En copropriété et indivision forcée : soixante /millièmes des parties communes dont le terrain.

2) Le fat D, délimité sous teinte bleue au plan comprenant :

- En propriété privée et exclusive : hall d'entrée, penderie, cabinet de toilette avec douche, lavabo et water-closet, cuisine, salon et chambre.

- En copropriété et indivision forcée : vingt huit /millièmes des parties communes dont le terrain.

C/ A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages :

Etage type :

a/ Des parties communes, savoir : cage d'escalier, l'ascenseur avec sa cage, le palier commun, les conduits de fumée, les gaines à usage technique, les gaines de ventilation.

b/ Des parties privatives, savoir :

1/ L'appartement G, délimité sous teinte rose au plan, comprenant :

- En propriété privée et exclusive : hall d'entrée avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelle, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée : soixante six/millièmes des parties communes dont le terrain.

2/ L'appartement D, délimité sous teinte verte au plan, comprenant :

- En propriété privée et exclusive : hall d'entrée avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelle, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée: soixante six/millièmes des parties communes dont le terrain.

D/ Au sixième étage.

a/ Des parties communes, savoir : cage d'escalier, l'ascenseur avec sa cage, le palier commun, les conduits de fumée, les gaines à usage technique, les gaines de ventilation.

b/ Des parties privatives, savoir :

1) L'appartement G, délimité sous teinte rose au plan, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelle, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée:

soixante trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

2) L'appartement D, délimité sous teinte bleue au plan, comprenant :

- En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, avec armoire-penderie et water-closet, living, salle à manger avec terrasse, office, cuisine et terrasse avec dégagement du vide-poubelle, deux chambres dont une avec terrasse, hall de nuit, salle de bains.

- En copropriété et indivision forcée: soixante trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

E/ Au septième étage.

a/ Des parties communes, savoir : cage d'escalier, l'ascenseur avec sa cage, le palier, les conduits de fumée, les gaines à usage technique, les gaines de ventilation.

b/ Des parties privatives : un appartement penthouse comprenant :

- En propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec water-closet, salon, living, salle à manger, office, cuisine avec terrasse et dégagement du vide-poubelle, hall de service, buanderie, dégagement, salle de bains, trois chambres, terrasses en façade avant et en façade arrière.

- En copropriété et indivision forcée : cent vingt six/millièmes des parties communes dont le terrain.

Désignation des parties privatives

- L'appartement du rez-de-chaussée gauche sera dénommé " Rez G ".

- Le flat du rez-de-chaussée droit sera dénommé " Rez D ".

- L'appartement du premier étage gauche sera dénommé " 1 G ".

- L'appartement du premier étage droit sera dénommé " 1 D ".

- L'appartement du deuxième étage gauche sera dénommé " 2 G ".

150

D 489843

ois

Règlement général de copropriété.

La comparante a fait établir un règlement de copropriété destiné à régir l'immeuble prédécrit, immeuble dont elle déclare opérer la division comme il est prévu au présent acte.

Par le fait de cette division, oeuvre de sa volonté, il est créé des propriétés privées ou fonds distincts qui sont chacun des appartements, flat et penthouse avec leurs caves; il est créé en outre, les parties communes qui sont les accessoires en copropriété et indivision forcée de ces diverses propriétés privées.

Ces parties communes leur servent d'assiette (le sol) forment leur matière, les réunissent, les isolent et sont à leur service.

Ces parties communes sont divisées en mille/millièmes ainsi qu'il est exposé ci-avant.

Elles sont attribuées aux appartements, flat et penthouse en quote-parts idéales.

Ces quote-parts servent principalement de mesure pour les dépenses et les charges communes, éventuellement pour la répartition des recettes et des avantages communs et en cas de liquidation et de partage par cessation de l'indivision forcée, comme base de répartition du produit de la liquidation et caetera.

Le règlement de copropriété oblige les propriétaires de tous les éléments privatifs et communs et il oblige également leurs successeurs et ayants-cause à tous titres.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet les éléments privatifs de l'immeuble, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent étant, en outre, subrogés dans les droits et dans les obligations qui résultent des modifications qui seront ultérieurement apportées par les délibérations des assemblées générales des copropriétaires et qui seront consignées dans le livre de gérance.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété a été signé " ne varietur " par le mandataire de la comparante et nous notaire et demeurera ci-annexé.

Ce règlement de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base avec lequel il fait corps et il sera transcrit avec lui au bureau des hypothèques.

Frais de l'acte de base.

Le présent acte opère la division juridique, le lotissement de l'immeuble en locaux, fonds distincts, règle les rapports de toute nature qui existeront entre les propriétaires des parties privées en même temps copropriétaires des parties communes, qui en sont les accessoires indispensables et inséparables, établit les règles d'administration des choses communes, fixe la répartition des charges et dépenses communes et caetera.

Quat
nie

Appr
à'un

cha
à S
Vol
R. 24

quatrième et der-
nier feuillet

9

12

Les frais de cet acte de base constituent la première charge commune. Les frais de cet acte sont de soixante francs, pour un/millième.

Cette charge sera répartie entre les copropriétaires des parties communes au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la comparante élit domicile en son siège social.

Conditions spéciales et servitudes.

Bail emphytéotique :

Il est fait observer que par acte du notaire Philips à Koekelberg le vingt et un décembre mil neuf cent quarante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt quatre janvier suivant, volume 890 numéro 30, la société anonyme " Bemat " a donné à bail emphytéotique à la Commune d'Ixelles pour une durée de nonante neuf ans, ayant pris cours le vingt et un décembre mil neuf cent quarante huit, pour finir le vingt décembre deux mille quarante-huit, une partie de l'immeuble susdit, étant un local dans les sous-sols réservé pour une cabine d'électricité à hautetension avec accès vers ce local, moyennant la redevance annuelle d'un franc, payable le vingt et un décembre de chaque année.

L'acte de vente du notaire Philips prénommé, daté du seize février mil neuf cent quarante neuf, stipule entr'autres ce qui suit :

" A titre de servitude, il ne pourra être établi
" sur le terrain vendu aucune usine ou atelier incommo-
" des, débit, de boissons, magasins de bière ou de
" houille et en général tout établissement de nature
" à déprécier les propriétaires voisins. Ces interdic-
" tions ou servitudes ne doivent être considérées que
" comme prises dans l'intérêt exclusif du vendeur,
" sans qu'aucune autre ne puisse s'en prévaloir.

" La société acquéreuse ne pourra exiger la prise
" de la mitoyenneté des murs construits par elle sur la
" ligne séparative du terrain restant appartenir au
" vendeur aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire
" de ce terrain ou qu'il n'en fera pas usage."

Les acquéreurs des locaux privés seront subrogés dans les droits et obligations de la comparante, concernant les stipulations ci-dessus reproduites, et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application.

Dont acte.-

Et lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec le notaire.

3 12

pprouvé la rature
un mot nul.

enregistre quatre rôles un
à Schaerbeek le vingt-cinq mai 1970
Vol. 393 fol. 6- case 12
Recu deux cent vingt-cinq francs
215 fs
La Recevabilité

H. WOLFS

et Rodenbos. 10.6

