

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

L'an deux mille six.

Le trente et un janvier.

Devant Nous, Maître Olivier de CLIPPELE, Notaire Associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Olivier de CLIPPELE - Philippe DEGOMME », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 85, numéro d'entreprise 0469.948.271 RPM Bruxelles,

ONT COMPARU :

1.

2.

3.

4.

EXPOSE :

Lesquels comparants Nous déclarent être propriétaires des biens suivants :

DESCRIPTION DES BIENS

Commune d'Ixelles (quatrième division)

Une maison avec annexes sise rue Lens 12, contenant en superficie selon titre et extrait cadastral récent nonante-

cinq centiares (95ca), à la section B numéro 199/P/31.

(Revenu cadastral non indexé: 1.757,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

En application des articles 99 et 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien.

La Commune d'Ixelles a répondu en date du vingt-six janvier deux mille six concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

"Pour le territoire où se situe le bien:

A. En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001) :

- zone d'habitation

B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. du 03/05/2001);

- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G. du 03/06/1999);

- du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles;

C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

D. Autres renseignements :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1 janvier 1932 sont à titre transitoire considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier).

Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance de permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

Le bien est situé dans la zone légale de protection du bien classé sis 27 rue Lens (A.G. de la Région de Bruxelles-

Capitale du 22.04.1999) (anciennes écuries de l'hôtel Solvay et du jardin situé à l'arrière du bâtiment).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relative à l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18.07.2002 (A.G.R.B.C. du 17.08.2002).

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (paru au Moniteur belge le 15 octobre 2002)."

Urbanisme : division de l'immeuble

Complémentaire à la réponse de l'administration communale d'Ixelles, le notaire Olivier de Clippele s'est rendu personnellement le quatre janvier deux mille six sur place.

Le notaire Olivier de Clippele s'est rendu également personnellement aux archives de la Commune d'Ixelles le vingt-quatre janvier deux mille six afin de consulter le dossier de l'immeuble.

Dans le dossier ne se trouvait aucun plan, permis d'urbanisme, à l'exception d'une autorisation administrative en date du vingt-neuf août mil neuf cent vingt-neuf, autorisant une surélévation de l'immeuble.

Le notaire informe les parties de la portée de l'article 330, §3 du COBAT:

"Les actes et travaux, accomplis avant le premier juillet mil neuf cent nonante-deux, que l'article 2, 2°, G, du Titre 1er du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du vingt et un mars mil neuf cent septante-cinq soumettait à l'obtention d'un permis de bâtir, sans qu'un tel permis n'ait été obtenu, doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Ce permis d'urbanisme ne peut être refusé que si les actes et travaux visés à l'alinéa 1er ne sont pas conformes à un plan particulier d'affectation du sol ou à un permis de lotir en vigueur au moment où ils ont été exécutés ou que le demandeur ne parvienne pas à établir que l'affectation ou l'usage du bien n'a pas été modifié depuis le premier juillet mil neuf cent nonante-deux."

Une visite des lieux permet de constater que l'immeuble a été construit ab initio comme immeuble à appartements: façade, la disposition des communs, la dispositions des sanitaires, un seul accès à chaque appartement par étage.

La présente division est donc faite sur base de la situation existante qui date d'avant l'entrée en vigueur du règlement général sur la bâtisse de l'Agglomération bruxelloise du vingt et un mars mil neuf cent septante-cinq.

Il ressort d'une lettre de SIBELGA en date du vingt-cinq janvier deux mille six, qui restera ci-annexée, que le bâtiment avait sept compteurs d'électricité datant d'avant l'entrée en vigueur de ladite ordonnance précitée, indiquant ainsi qu'il y avait sept entités au moins dans cet immeuble.

ORDONNANCE GESTION DES SOLS POLLUES

La comparante déclare avoir été informée de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du treize mai deux mil quatre, relative à la gestion des sols pollués, laquelle précise que la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'IBGE, comme de toute cession de permis d'environnement d'une activité à risque, peut être poursuivie en justice par l'IBGE et par les cessionnaires, à défaut pour les personnes suivantes d'avoir respecté leurs obligations : 1° le cédant d'un droit réel sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercé une activité à risque, ou le cédant du permis d'environnement relatif à l'activité à risque; 2° l'exploitant qui la clôture; 3° l'auteur de l'accident ou, s'il ne peut être déterminé, l'exploitant.

La comparante déclare qu'à sa connaissance :

- le bien n'est pas identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, et ne constitue pas au sens de l'Ordonnance précitée, un bien pollué ou pour lequel de fortes présomptions de pollution existent ;
- il n'a été exercé sur le bien aucune activité à risque ;
- il n'existe pour le bien, aucun permis d'environnement relatif à une activité à risque.

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Ceci exposé, la comparante a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer les biens prédécrits sous le régime de la copropriété réglé par la deuxième section du chapitre III du titre II du livre II du Code Civil, inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de dresser, ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts et le règlement d'ordre intérieur relatifs à l'immeuble à appartements multiples prédécrit.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, l'immeuble sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les

parties communes, c'est-à-dire des constructions et des appareillages communs, et du terrain.

Dans le but d'établir les droits de propriété et de copropriété, les comparants ont fait établir, ainsi qu'il suit, l'acte de base ainsi que le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur destinés à régir l'immeuble prédécrit.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification de ces statuts devra être constatée par un acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par acte sous seing privé.

TITRE I ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Un immeuble à cinq étages comprenant trois caves.

CHAPITRE II - ANALYSE DES PLANS

En vue de sa mise sous le régime de la copropriété, les plans de l'immeuble ont été dressés par l'Architecte Claude CATTELAÏN, dont les bureaux sont établis à 1040 Bruxelles, avenue Hansen Soulie 5/4, lesquels plans sont annexés aux présentes pour en faire partie intégrante.

On peut détailler ces plans comme suit :

1. Plan du sous-sol :

On y remarque :

a) des parties privatives, à savoir : trois caves, numérotées "C1", "C2" et "C3".

b) des parties communes, à savoir : un local réservé aux compteurs d'électricité, un dégagement avec les compteurs d'eau, un deuxième dégagement, l'escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée.

2. Plan du rez-de-chaussée

On y remarque :

a) des parties privatives, à savoir :

- à l'avant de l'immeuble: Un appartement dénommé "appartement A0-1" comprenant: un séjour, une cuisine, une

salle de douche avec wc et une chambre à coucher.

- à l'arrière de l'immeuble: Un appartement-duplex dénommé "appartement A0-2" comprenant:

* au niveau du rez-de-chaussée: un séjour et une salle de douche avec wc, ainsi que la jouissance privative et exclusive de la cour.

* au niveau du premier étage: un séjour et une salle de douche avec wc.

b) des parties communes, à savoir : un hall d'entrée, un second hall, l'escalier et sa cage menant aux étages, un couloir menant à l'appartement-duplex dénommé "appartement A0-2" et menant également avec un escalier menant au sous-sol.

3. Plan du premier étage

On y remarque :

a) des parties privatives, à savoir :

Un appartement dénommé "appartement A1" comprenant: un séjour, une kitchenette, une salle de douche avec wc et une chambre à coucher.

b) des parties communes, à savoir : la cage d'escalier, le palier.

4. Plan du deuxième étage

On y remarque :

a) des parties privatives, à savoir :

Un appartement dénommé "appartement A2" comprenant: un séjour, une cuisine, une salle de douche avec wc et une chambre à coucher.

b) des parties communes, à savoir : la cage d'escalier, le palier.

5. Plan du troisième étage

On y remarque :

a) des parties privatives, à savoir :

Un appartement dénommé "appartement A3" comprenant: un séjour, une cuisine, une salle de douche avec wc et une chambre à coucher.

b) des parties communes, à savoir : la cage d'escalier jusqu'au palier et le palier.

6. Plan du quatrième étage et de l'étage sous toiture

On y remarque :

a) des parties privatives, à savoir :

Un appartement-duplex dénommé "appartement A4" comprenant :

* au niveau du quatrième étage: la cage d'escalier à partir du palier du troisième étage, le palier, la cage d'escalier menant au quatrième étage, un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une salle de douche avec wc et une chambre à coucher et les escaliers menant à l'étage sous toiture.

* au niveau de l'étage sous toiture: une chambre à coucher et une salle de douche avec wc, ainsi que l'escalier allant vers le quatrième étage.

b) des parties communes, à savoir : nihil.

CHAPITRE III - DIVISION

La division de l'immeuble s'opère comme suit, sur base de la description et des plans évoqués.

1. Dénomination des entités privatives

Les parties privatives sont réparties en deux entités distinctes, à savoir :

2/- quatre appartements dénommés :

- un appartement A0-1 pour celui du rez-de-chaussée avant;

- un appartement-duplex A0-2 pour celui du rez-de-chaussée arrière et premier étage.

- appartement A1 pour celui du premier étage;

- appartement A2 pour celui du deuxième étage;

- appartement A3 pour celui du troisième étage;

- appartement-duplex A4 pour celui du quatrième étage et de l'étage sous toiture.

3/- trois caves toutes situées au sous-sol, dénommées :

- cave C1 pour celle située à l'arrière;

- cave C2 pour celle située au milieu;

- cave C3 pour celle située à l'avant.

2. Attribution des caves privatives

Sous réserve de modification lors de la vente des appartements de l'immeuble, les caves privatives seront en principe attribuées comme suit aux différents lots privatifs :

1. L'appartement A0-2 : la cave C1,

2. L'appartement A0-1: la cave C3,
3. L'appartement A1: la cave C2.

CHAPITRE IV

DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

1. Parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties à l'usage exclusif et constitutives de son lot - à l'exclusion des parties communes- et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes, les murs (mitoyens) intérieurs séparant deux lots, les fenêtres et portes-fenêtres (en ce compris la partie vitrée), les volets ou persiennes et garde-corps (notamment des terrasses), les portes palières, la porte du garage, toutes les canalisations intérieures des appartements et des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, le plafonnage des plafonds, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

2. a) Parties communes

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Sont notamment parties communes :

- le terrain;
- les fondations et le gros-oeuvre en général (y compris la moitié des murs mitoyens avec un immeuble voisin et l'entièreté des murs mitoyens et leur parachèvement extérieur pour les parties de murs mitoyens rehaussés), les charpentes, les toitures, les zingueries et descentes d'eaux pluviales, les lanterneaux, les étanchéités en général (le cuvelage des caves, les toitures plates);
- les revêtements et la décoration extérieure des façades (mais non les garde-corps et les fenêtres, qui sont privatifs);
- les cheminées, conduits et gaines de ventilation;
- les canalisations d'égouttage et accessoires divers, les raccordements, canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf parfois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif et les adductions en aval des compteurs individuels);
- le réseau sanitaire complet, les appareillages et cablages de détection anti-incendie, le réseau et les hydrants anti-incendie des parties communes en général;
- les locaux réservés aux installations électriques de basse et haute tension, et aux compteurs de consommation de gaz et d'eau;

- toutes les zones situées entre les murs mitoyens et les cloisons intérieures de parachèvement, ainsi que les gaines techniques;

- la porte extérieure d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier avec ses paliers et dégagements, et les volées d'escaliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur et tous ses équipements et installations.

Sont également considérés comme étant communs, les revêtements de sols et muraux, faux-plafonds, plafonds et plafonnages se trouvant ou pouvant se trouver dans chacune des parties communes prédécrites.

b) Charges communes

Les charges communes comprennent notamment l'entretien, la réparation et le remplacement des parties communes.

CHAPITRE V - REPARTITION DES TANTIEMES

Les parties communes ont été réparties en millièmes.

Les quotités indivises dans ces parties communes, attribuées à chacune des entités privatives sont fixées comme suit, en fonction de la superficie des locaux privatifs, et, à défaut d'ascenseur, en fonction du niveau des appartements :

- l'appartement A0-1: cent trente/millièmes:	130/1.000
- l'appartement duplex A0-2: cent quarante-six/millièmes:	146/1.000
- l'appartement A1: cent cinquante-neuf/millièmes:	159/1.000
- l'appartement A2: cent quarante-deux/millièmes:	142/1.000
- l'appartement A3: cent trente-cinq/millièmes:	135/1.000
- l'appartement-duplex A4: deux cent quatre/millièmes:	204/1.000
- la cave C1: vingt-quatre/millièmes:	24/1.000
- la cave C2: vingt-neuf/millièmes:	29/1.000
- la cave C3: trente et un/millièmes:	31/1.000
Ensemble : mille/millièmes :	1.000/1.000

CHAPITRE VI - CONSTATATION DE LA DIVISION JURIDIQUE

Suite à la division ci-dessus opérée, chacune des propriétés privatives telles que prédécrites constitue, dès à présent, un fonds distinct, ayant chacune comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de tantièmes dans les parties communes de l'immeuble.

De ce fait, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leurs

propriétaires et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de tantièmes ci-avant précisé.

La ventilation attributive des quotités indivises reprises ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, quelles que soient les variations ultérieures des locaux privatifs, notamment par suite des modifications y apportées ultérieurement ou de toutes autres circonstances.

CHAPITRE VII - SERVITUDES

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, les servitudes résultant de la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou de la convention des parties, prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première aliénation d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers.

Il en est notamment ainsi:

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre,
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduelles, d'égouts, etcaetera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etcaetera...).
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèle le plan ou l'usage des lieux.

CHAPITRE VIII - RESTRICTIONS - RESERVES - DESTINATION

A. Caves privatives.

Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble et ne pourront être données en location qu'à des occupants de l'immeuble.

B. Appartements

Tous les appartements sont exclusivement destinés à l'habitation.

Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé.

CHAPITRE IX - ASSURANCES

Les acquéreurs d'appartements de l'immeuble devront

continuer tous contrats d'assurances en cours relatifs à cet immeuble, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

CHAPITRE X - ARBITRAGE

Tout différend pouvant surgir relativement aux statuts de l'immeuble et au règlement d'ordre intérieur, leur interprétation ou leur exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre français des Avocats du Barreau de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra être membre d'un ordre ou d'une institution de géomètres-experts immobiliers.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur et sera dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 1 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES rue Lens 12". Son siège est établi à 1050 Ixelles, rue Lens 12.

Article 2 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

Article 3 - Dissolution - Liquidation

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

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

générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

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

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

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

L'acte constatant la clôture de 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 4 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 5 - Objet social

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

Article 6 - Solidarité divise des copropriétaires

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

Article 7 - Actions en justice

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

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

CHAPITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 8 - Particularités de jouissance des parties privatives

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre; il en sera de même en cas d'existence d'un réseau ou de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en ont pas l'utilisation.

Article 9 - Division et agrandissement d'appartements

Il est interdit à tout propriétaire

d'appartement, de caves de les diviser en plusieurs entités privatives, à l'exception du propriétaire de l'appartement-duplex "A-02".

Il lui est permis de diviser l'appartement-duplex "A 02" en deux entités privatives.

En cas de division:

- la cour, jouissance privative et exclusive, sera rattachée au rez-de-chaussée-arrière.

- la cave 1 sera rattachée au premier étage arrière.

Le tout sera fait conformément aux lois sur l'urbanisme.

Par contre, il est permis de réunir en un seul deux appartements du même étage ou du même type, et de les rediviser ultérieurement en deux entités privatives, comme il est permis d'agrandir ou de réduire un appartement adjacent par l'addition ou la soustraction de locaux contigus. Il est également permis de réunir en une seule plusieurs caves.

Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs et planchers mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements, caves entre eux, sous son entière responsabilité et à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Les quotités attribuées aux appartements et aux caves ont été déterminées en fonction notamment de leur délimitation aux plans annexés à l'acte de base.

Si cette délimitation est modifiée par adjonction ou soustraction d'un ou plusieurs locaux, les quotités attribuées aux biens privatifs modifiés ne seront nouvellement réparties entre eux et fixées que par un acte modificatif de l'acte de base, aux frais des biens privatifs concernés.

Article 10 - Des limites à la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

Article 11 - Particularités de la jouissance de certaines parties communes

La cour est une partie commune dont l'usage et la jouissance est réservé exclusivement et perpétuellement aux propriétaires du l'appartement A-02, ainsi qu'exposé dans l'acte de base.

En contrepartie, le propriétaire bénéficiant des droits précités sur l'une de ces parties communes, veillera à son entretien. Il n'a le droit d'y ériger aucune construction sans l'approbation préalable de l'assemblée générale.

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

Article 12 - Transformations

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y relatifs seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 13 - Situation juridique des parties communes

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

CHAPITRE III

REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 14 - Frais

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation et d'entretien des choses communes, ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors

proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes.

Article 15 - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

Article 16 - Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 17 - Frais communs à charge d'un seul

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

Article 18 - Recettes communes

Les recettes éventuelles provenant des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article 19 - Chauffage central commun

L'immeuble n'est pas équipé d'une installation de chauffage commune.

CHAPITRE IV

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 20 - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 21 - Validité de constitution de l'assemblée générale

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 22 - Assemblées

L'assemblée générale statutaire se tiendra chaque année le troisième lundi du mois de avril, à dix-huit heures, à l'endroit indiqué dans les convocations.

En cas de carence de cette assemblée, faute de quorum, une seconde assemblée se tiendra le deuxième lundi du mois de mai suivant, à la même heure et au même endroit que la première assemblée.

Dans ce cas, le syndic sera dispensé de convoquer les copropriétaires par lettres recommandées et les convocations pourront leur être adressées par simples lettres.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée peut être convoquée par le syndic, à son initiative ou à l'initiative d'un co-propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée doit, en tous cas, être convoquée, à la demande de propriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotités des parties communes attribuées à l'ensemble de l'immeuble.

Article 23 - Convocations

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées.

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

La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Toutefois, s'il s'agit de l'assemblée annuelle ou de la seconde assemblée après carence de l'assemblée annuelle, qui sont fixées comme stipulé ci-avant, et pour autant que les dates et heures ne soient pas modifiées, les convocations peuvent être adressées par simples lettres.

Article 24 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être

indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires ne soient personnellement présents et y consentent à l'unanimité des voix.

Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 25 - Indivision des voix

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné celui qui exercera ce droit.

Article 26 - Mandat

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic.

Article 27 - Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, 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.

Article 28 - Quorum

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

Article 29 - Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la *majorité absolue* des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts et règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale décide :

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

- 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 du conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- 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;

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble.

Les abstentions sont comptées pour établir les quorums de présence, mais ne sont pas comptabilisées comme votes négatifs ou positifs, sauf lorsque l'unanimité est requise, auquel cas l'abstention est comptée comme un refus d'adopter le point à l'ordre du jour.

Article 30 - Procès-verbaux - Registre

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE V - SYNDIC

Article 31 - Nomination

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

A défaut d'accord entre les copropriétaires pour

désigner le syndic, la voix du propriétaire dont le titre d'acquisition est le plus ancien, est prépondérante. Par titre d'acquisition, on entend tout acte émanant d'un officier public, transcrit au bureau des hypothèques.

Si le syndic est l'un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 32 - Attributions du syndic

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs, sous sa propre responsabilité.

Sauf si le syndic est lui-même le propriétaire, le locataire, l'occupant ou un membre de leur famille jusqu'au deuxième degré, le syndic est mandaté par les copropriétaires, afin :

- de poursuivre les copropriétaires défaillants en justice,
- d'obtenir la saisie-exécution immobilière des biens appartenant aux copropriétaires défaillants,
- de requérir toutes les formalités de toutes les autorités compétentes pour la saisie-exécution immobilière,
- de recevoir le prix de vente, les frais et les charges à concurrence des montants revenant à la copropriété,
- de donner quittance, dispense d'inscription d'office et mainlevée du prix de vente, des frais, des intérêts et des charges,
- de poursuivre la vente sur folle enchère s'il échet,
- de signer ou de se faire notifier, ou d'en donner décharge, toutes les formalités utiles ou nécessaires à la procédure de saisie-exécution immobilière, et notamment, le cahier des charges, l'acte d'ordre ou le certificat de notaire,
- de signer tout acte de mainlevée, renoncer au droit d'hypothèque, aux privilèges, consentir à la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions existantes à charge des copropriétaires défaillants.

Article 33 - Comptabilité

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an et, le cas échéant, aux dépenses extraordinaires.

Article 34 - Recouvrement des créances

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux légal depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Les comptes de gérance se prescrivent par cinq ans.

Article 35 - Délégation de loyer

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

CHAPITRE VI - CONCIERGE

Article 36

Un concierge pourra être établi dans l'immeuble.

Sa candidature sera proposée par le syndic à l'assemblée générale qui décidera de son engagement, de sa rémunération.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

Le concierge devra notamment :

- tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cours, si cette charge n'est pas attribuée à une entreprise d'entretien,
- évacuer les ordures ménagères,
- laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer,
- surveiller les entrées et venues de l'immeuble,
- et en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic ou de la personne mandatée par l'assemblée.

CHAPITRE VII - ENTRETIEN

Article 37

Il pourra être fait appel par le syndic aux services d'une personne ou d'une entreprise d'entretien qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par l'assemblée générale.

Tout autre système d'entretien pourra être décidé par l'assemblée générale.

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS - OPPOSABILITE

Article 38 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur -
Décisions de l'assemblée

Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les *statuts de l'immeuble*. Ces statuts peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. La modification qui résulte de la décision de l'assemblée est constatée par un acte authentique à la requête du syndic.

Il est en outre arrêté un *règlement d'ordre intérieur* relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 39 - Opposabilité

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, aux conditions déterminées par l'article 577-10, § 4, 1° et 2° du Code Civil.

A cette fin,

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé, de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et

obligations qui résultent des statuts de l'immeuble, du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires;

les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, sont rendues opposables auxdites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Article 40 - Adresse - Communications

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au concessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 41 - Election de juridiction

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

TITRE III REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I - ASSURANCES

Article 1 - Assurances

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer

de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots' privatifs une clause d'abandon de recours entre eux.

Article 2 - Expéditions

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

Article 3 - Primes à charge d'un seul

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

Article 4 - Assurances particulières

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 5 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE II - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6 - Ensemble à obtenir

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale.

L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, devra être effectué aux époques fixées par l'assemblée générale.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

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

Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs biens privatifs. Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privatifs.

Article 7 - Accès

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

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

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

Article 8 - Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets.

CHAPITRE III - ORDRE INTERIEUR

Article 9 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, ainsi que et les accès aux caves, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

L'emménagement ou le déménagement des appartements

doit se faire par l'extérieur de l'immeuble sans utiliser l'escalier intérieur.

Article 10 - Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 11 - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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

Article 12 - Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder des animaux dans leur appartement.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

En outre, il est strictement interdit d'entretenir un zoo ou toute autre collection d'animaux vivants dans l'immeuble.

CHAPITRE IV - MORALITE - TRANQUILITE

Article 13 - Obligations de bienséance

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur seul fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, ou de leurs animaux.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur, autre que ceux d'appareils électro-

ménagers, ne pourra être installé dans les appartements.

Article 14 - Transmission des obligations

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés à la demande des copropriétaires.

Article 15 - Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 16 - Publicité - Plaques

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et les murs extérieurs, dans les escaliers ou hall d'entrée, ni sur les paliers.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés; leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Les professions libérales pourront disposer d'une plaque d'un format maximum de vingt-cinq centimètres sur quinze centimètres (25cm x 15cm), à placer sur la façade, à proximité de la porte d'entrée.

TITRE IV **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Article 1 - Premier syndic

La comparante au présent acte assumera la fonction de syndic, depuis la date de la première vente d'un lot privatif de l'immeuble, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Article 2

Il est en outre arrêté ce qui suit, à titre de dispositions transitoires du règlement de copropriété, lesquelles cesseront leurs effets de plein droit le jour de

l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1. Etat du droit d'accession immobilière

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-avant une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

2. Mandat au syndic

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner au paiement le propriétaire en défaut.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs divers, administrations, etcætera.

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant.

3. Référence à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts et règlement d'ordre intérieur, il est référé conventionnellement aux dispositions du Code Civil, telles que modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (à l'exception du titre IV de ladite loi).

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants ont fait élection de domicile en leur domicile respectif.

COMMUNICATION PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte depuis au moins cinq jours ouvrables ou, à défaut, bien en connaître le contenu par la lecture intégrale.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée, les parties présentes, ont signé avec Nous, Notaire,

