

Ludovic VAN BENEDEN
NOTAIRE à SCHAEERBEEK
99 Av. G. Latinis - 1030 Bruxelles
Ø 242 82 00
Fax 242 79 40

COPIE

Rép 17296

L'an deux mille trois
Le douze juin
A Schaerbèek en l'étude
Par devant Maître Ludovic VAN BENEDEN, notaire à
Schaerbeek.

A COMPARU :

La société de personnes à responsabilité
limitée
"E M A Invest" dont le siège social est établi à 1030
Schaerbeek, rue des Palais, 127
Registre du Commerce à Bruxelles: 662 946
T.V.A.456.227.226

Constituée sous la dénomination de "M DISTRIBUTION"
suivant acte reçu par le Notaire Joseph Simonart à
Leuven, en date du six octobre mil neuf cent nonante
cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du trente et
un octobre suivant sous le numéro 951031-421 et dont les
statuts ont été modifiés pour dernière fois suivant acte
reçu par le Notaire Van Beneden soussigné en date du deux
août deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur
belge du vingt décembre deux mille deux.

Ici représentée par

- 1) Monsieur Gilbert Maurice Nestor administrateur de
société demeurant à Wortegem Petegem Deinzestraat 4/8
 - 2) Monsieur Ben Yamani Amar, administrateur de société
demeurant à Meise Westrodestraat 23
- déclarant avoir pouvoirs aux termes de l'article 14 des
statuts.

Ci-après dénommé "le propriétaire"

CHAPITRE I - EXPOSE PREALABLE

+++++

Le propriétaire possède le bien ci-après décrit :

SECTION UN - DESCRIPTION DU BIEN

Ville de BRUXELLES (dixième division)

un immeuble sis rue de Bodegem, 39/41, cadastré
suivant titre et extrait cadatral récent section L numéro
2196/M/8 pour une are soixante centiares.

Revenu cadastral non indexé: six mille huit cent
nonante six euro (6.896 eur)

SECTION DEUX - ORIGINE DE PROPRIETE

La société Ema Invest est propriétaire dudit bien
pour l'avoir acquis de 1/ Monsieur Harchau Amar et son
épouse dame Elmorabet Fadila à Molenbeek Saint Jean et 2/
Monsieur El Hajji Saïd et son épouse dame Abdellaoui
Mimount à Jette, suivant acte reçu par les Notaires Van
Beneden soussigné et Bertrand Nerincx à Anderlecht, en

date du trente janvier deux mille trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques, à Bruxelles sous la formalité 48-T-6.2.2003-831.

Monsieur et Madame Harchau-Elmorabet et Monsieur et Madame El Hajji-Abdellaoui sont propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme en faillite, "Fagro" à Bruxelles, suivant acte reçu par les notaires Edwin Van Laethem à Ixelles et Claude Mondelaers à Anderlecht, en date du trente janvier mil neuf cent nonante cinq, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Bruxelles, le premier février suivant, volume 7584 n° 18.

La société Fagro en était propriétaire pour l'avoir acquis de 1. Madame Hélène Emilie Lechien veuve de Monsieur René Jean Michiels à Bruxelles 2. Monsieur Joseph Charles Michiels à Forest et 3. Monsieur Edmond Anatole Michiels à Uccle, aux termes d'une acte reçu par les notaire Mondelaers prénommé et Carl Ooms à Bruxelles, le quinze février mil neuf cent quatre vingt cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt six mars suivant, volume 6263 n° 7.

Originellement ledit bien appartenait à Monsieur René Michiels et son épouse dame Hélène Lechien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Sohet à Forest le premier mars mil neuf cent trente quatre, transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Cooremans, Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, le vingt trois janvier mil neuf cent soixante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix février suivant, volume 3928 numéro 1, les époux Michiels-Lechien ont cédé à la Ville de Bruxelles, la mitoyenneté d'une partie du mur séparant le bien présentement vendu d'une propriété de la Ville de Bruxelles, sise rue Gier, 68.

Monsieur René Michiels est décédé le huit juillet mil neuf cent soixante et un, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux fils, Messieurs Joseph et Edmond Michiels prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivant, Madame Hélène Lechien, prénommée.

SECTION TROIS - CONDITIONS SPECIALES

Le propriétaire déclare qu'il n'a conféré aucune servitude spéciale sur le bien prédécrit ci-dessus, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

URBANISME

Le notaire soussigné attire spécialement l'attention des parties sur les conditions urbanistiques suivantes délivrés par la Ville de Bruxelles, en date du sept janvier deux mille trois.

Ce document indique:

-en ce qui concerne la destination :

- < Il existe un plan régional d'affectation
- < du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement
- < du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans
- < la carte d'affectation du sol en zone
- < d'habitation (voir aussi la carte des
- < bureau admissibles), en zone d'intérêt
- < culturel, historique, esthétique ou
- < d'embellissement.
- < il n'existe pas de plan particulier
- < d'affectation du sol.

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

- < - le règlement régional d'urbanisme approuvé
- < par l'Arrêté du Gouvernement du 03/06/1999
- < adoptant les titres I à VII
- < - le règlement sur les bâtisses de la Ville
- < de Bruxelles
- < - le règlement communal d'urbanisme visant les
- < jeux de divertissement et les spectacles de
- < charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif
- < du 29/04/1993
- < - le règlement communal d'urbanisme sur les
- < dispositifs de publicité, approuvé par
- < Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994
- < - le règlement communal d'urbanisme sur le
- < placement extérieur d'antennes hertziennes
- < paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion
- < et de télévisions, approuvé par l'Arrêté du
- < Gouvernement du 05/03/1998
- < - le règlement communal d'urbanisme sur la
- < fermeture des vitrines commerciales approuvé
- < par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

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

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

-autres renseignements :

- < - le bien n'est pas inscrit sur la liste de
- < sauvegarde - le bien n'est pas classé - le
- < bien n'est pas situé dans un site classé
- < - Dans le cadre de la loi du 12/04/1965
- < relative aux canalisations de produits
- < gazeux, la société concernée souhaite que
- < contact soit pris avec elle : S.A. DISTRIGAZ..
- < - le bien est situé dans un espace de
- < développement renforcé du logement et de la

< rénovation. >

SECTION QUATRE - PLANS

Le propriétaire désire procéder à la division de cet immeuble.

A cet effet, le propriétaire nous remet à l'instant copie des plans de l'immeuble étant:

- les caves au sous-sol
- les garages
- premier étage
- deuxième étage
- troisième étage
- quatrième étage
- cinquième étage

STATUTS DE L'IMMEUBLE

+++++

En vue de procéder à la division de l'immeuble, le propriétaire requière le notaire soussigné d'acter authentiquement sa volonté de soumettre dès à présent, ledit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée défini par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et plus particulièrement les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Le propriétaire déclare établir les statuts de l'immeuble comme suit:

CHAPITRE II - ACTE DE BASE

+++++

SECTION UN - DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Sur base des plans ci-avant mentionnés, l'immeuble est divisé en parties privatives et parties communes.

A. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

A. PRINCIPE

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers privatifs, ou de certains d'entre eux.

Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-dessous.

B. DESCRIPTION

Les parties communes de l'immeuble sont notamment:
- le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, les fenêtres, les balustrades, les appuis de fenêtres, les canalisations et

conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les gaines, les aéras, les cheminées, les trottoirs, grilles et soubassements, les murets, la partie du toit qui n'est pas attribuée ci-dessous.

- le gros oeuvre de la toiture ainsi que ses canalisations et descente d'eau pluviale.

- l'ascenseur

- l'escalier principal avec sa cage, les paliers d'étage, sauf une partie du palier du cinquième étage comme indiqué sur le plan.

- les locaux au sous-sol dénommés cave "compteurs eau et gaz" ainsi que le local dénommé "électricité"

l'allée menant aux emplacements de parking

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs.

B. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

A. PRINCIPE

Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'immeuble qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire.

A chaque partie privative sont affectés, à titre d'accessoires, des millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

B. DESCRIPTION

I. Description générale

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives des locaux privatifs, et notamment :

1°) les éléments constitutifs des privatifs et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels:

le revêtement sur lequel on marche, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos - éviers - water closet - salles de bains...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances et qui sert à son usage (conduites particulières des eaux, gaz, électricité et téléphone..).

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

2°) Les accessoires à l'usage des privatifs et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte s'il y a lieu

- les sonneries aux portes d'entrée des privatifs;

- les boîtes aux lettres,

- les plaques nominatives et ou professionnelles des occupants des appartements,

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

II. Description des lots privatifs

I. Au niveau du sous-sol

- la cave 1, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive:

la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée

vingt quatre virgule zéro quatre millièmes (24,04/1.000es) des parties communes dont le terrain.

- la cave 2, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive

la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée

quinze virgule trente trois millièmes (15,33/1000es) des parties communes dont le terrain

- la cave 3, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive

la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée

dix-huit virgule cinquante sept/millièmes (18,57/1000es) des parties communes dont le terrain

- la cave 4, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive

la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée

dix-huit virgule quinze/millièmes (18,15/1000es) des parties communes dont le terrain

- la cave 5, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive

la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée
vingt deux virgule trente six/millièmes
(22,36/1000es) des parties communes dont le terrain

- la cave 6, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive
la cave proprement dite

b) en copropriété et indivision forcée
dix-huit virgule cinquante six/millièmes
(18,56/1000es) des parties communes dont le terrain

Les caves pourront être raccordées à l'eau et à l'électricité, sous la surveillance du syndic, avec placement d'un compteur de passage au frais du propriétaire de la cave ainsi approvisionnée.

II. Au niveau du rez-de-chaussée

- le garage/dépôt, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
le garage/dépôt proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée
cent quarante neuf virgule seize/millièmes
(149,16/1000es) des parties communes dont le terrain
Observation: il est interdit d'exercer dans ces lieux des activités polluantes et bruyantes dans ce garage dépôt

III. Au niveau du premier étage

1/ l'appartement 1A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
living, cuisine, salle de bains, water-closet, deux chambres

b) en copropriété et indivision forcée
quatre vingt un virgule septante deux/millièmes
(81,72/1000es) des parties communes dont le terrain

2/ l'appartement 1B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
living, cuisine, salle de bains, water-closet, une chambre

b) en copropriété et indivision forcée
cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes
(55,91/1000es) des parties communes dont le terrain

III. Au niveau du deuxième étage

1/ l'appartement 2A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
cuisine, salle de bains, water-closet, living, deux chambres

b) en copropriété et indivision forcée

nonante et un virgule soixante sept/millièmes
(91,67/1000es) des parties communes dont le terrain

2/ l'appartement 2B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
living, salle de bains, water-closet, cuisine, une
chambre

b) en copropriété et indivision forcée
cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes
(55,91/1000es) des parties communes dont le terrain

IV. Au niveau du troisième étage

1/ l'appartement 3A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
cuisine, salle de bains, water-closet, living, deux
chambres

b) en copropriété et indivision forcée
nonante et un virgule soixante sept/millièmes
(91,67/1000es) des parties communes dont le terrain

2/ l'appartement 3B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
living, salle de bains, water-closet, cuisine, une
chambre

b) en copropriété et indivision forcée
cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes
(55,91/1000es) des parties communes dont le terrain

V. Au niveau du quatrième étage

1/ l'appartement 4A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
cuisine, salle de bains, water-closet, living, deux
chambres

b) en copropriété et indivision forcée
nonante et un virgule soixante sept/millièmes
(91,67/1000es) des parties communes dont le terrain

2/ l'appartement 4B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive
living, salle de bains, water-closet, cuisine, une
chambre

b) en copropriété et indivision forcée
cinquante cinq virgule quarante sept/millièmes
(55,91/1000es) des parties communes dont le terrain

VI. Au niveau du cinquième étage autre le palier
commun à cet étage ABCD

1/ l'appartement 5A, comprenant :

en propriété privative et exclusive

cuisine, salle de bains, water-closet, living, deux chambres

2/ l'appartement 5B, comprenant :

en propriété privative et exclusive

living, salle de bains, water-closet, cuisine, une chambre

ces deux appartements comprenant, ensemble:

en copropriété et indivision forcée

cent cinquante trois virgule quarante cinq/millièmes (153,45/1000es) des parties communes dont le terrain

Le propriétaire de l'appartement du cinquième étage aura la jouissance de la partie de toiture (cent cinquante virgule trente et un mètres carrés)

Bien que la toiture soit partie commune, il sera loisible au propriétaire du cinquième étage d'avoir la jouissance privative d'une terrasse à aménager à ses propres frais.

Il pourra aussi construire sur la toiture, à condition de ne pas mettre la stabilité du bâtiment en danger et d'obtenir tant pour la terrasse que pour les constructions, les permis d'urbanisme nécessaires.

Au préalable, il devra soumettre les plans et cahiers des charges au syndic.

En cas de construction au dessus du toit actuel, le nouveau toit sera considéré comme élément commun.

Six mois après le début des travaux de la construction au dessus du cinquième étage les parties communes attribuées au cinquième étage seront augmentées d'un/tiers et les autres diminuées proportionnellement.

La terrasse et/ou les constructions autorisées ne pourront être aliénées ou grevées de droits réels ou personnels, qu'ensemble avec l'appartement du cinquième étage ou un des deux appartements du cinquième étage si cet appartement était divisé en deux.

Le propriétaire du cinquième étage pourra clôturer ses parties privatives afin d'interdire l'accès aux dites parties ainsi qu'à l'ascenseur, sans toutefois nuire à la sécurité.

L'accès au toit et aux locaux techniques doit rester libre mais uniquement pour l'entretien, la réparation et à titre de sortie de secours.

Pour le surplus il est référé à la page onze.

SECTION DEUX - FIXATION DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE

L'auteur du statut immobilier a fixé souverainement et forfaitairement les quotités de copropriété attachées à chaque lot privatif en fonction de la valeur originale des lots respectifs, telle qu'elle figure dans le présent

acte.

Les parties communes sont divisées en millièmes.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie ci-dessus, dans la description des parties privatives des appartements.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations, qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessous ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Tableau récapitulatif des millièmes dans les parties communes :

- cave 1 : vingt quatre virgule zéro quatre/millièmes	04
- cave 2 : quinze virgule trente trois/millièmes	15,33
- cave 3 : dix huit virgule cinquante sept/millièmes	18,57
- cave 4 : dix huit virgule quinze/millièmes	18,15
- cave 5 : vingt deux virgule trente six/millièmes	22,36
- cave 6 : dix huit virgule cinquante six/millièmes	18,56
- Garage/Dépôt : cent quarante neuf virgule seize /millièmes	149,16
- Appartement 1A : quatre vingt un virgule septante deux/millièmes	81,72
- Appartement 1B : cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes	55,91
- Appartement 2A : nonante et un virgule soixante sept/millièmes	91,67
- Appartement 2B : cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes	55,91
- Appartement 3A : nonante et un virgule soixante sept/millièmes	91,67
- Appartement 3B : cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes	55,91
- Appartement 4A : nonante et un virgule soixante sept/millièmes	91,67
- Appartement 4B : cinquante cinq virgule nonante et un/millièmes	55,91
- Appartements 5A et 5B : cent cinquante trois virgule quarante cinq/millièmes	153,45
Total : mille / millièmes	1.000

SECTION TROIS - SERVITUDES - STIPULATIONS
PARTICULIERES

A. SERVITUDES

L'immeuble, objet du présent acte de base est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance, dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du code civil.

Il en est notamment ainsi :

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

B. STIPULATIONS PARTICULIERES

Caves

Le propriétaire d'une cave doit nécessairement être propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Toit

Ainsi qu'il est dit ci-avant, la toiture à concurrence de cent cinquante virgule trente et un mètres carrés est à usage privative au cinquième étage.

Les réparations et le renouvellement de cette partie du toit sont à charge du propriétaire du cinquième étage dans la mesure où il exerce son droit d'usage privatif, il est référé ici à ce qui est dit ci-dessus page neuf

Le restant du toit, soit quatorze virgule soixante cinq mètres carrés fait partie des parties communes de l'immeuble.

Les réparations et le renouvellement de cette partie sont à charge de la copropriété. Sauf ce qui est dit ci-dessus page 9.

En conclusion le copropriétaire du cinquième étage est autorisé à aménager une terrasse ou à construire sur le tout ou partie de la toiture mais à ses risques et périls et à ses seuls frais et sous réserve d'obtenir les autorisations urbanistiques.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

+++++

SECTION UN - EXPOSE PREALABLE

ARTICLE 1 - Définition

Le règlement de copropriété règle :

. tout ce qui concerne les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et exclusives,

. le critère et le mode de calcul de la répartition des charges,

. tout ce qui concerne l'assemblée générale, ses pouvoirs et son fonctionnement,

. tout ce qui concerne le syndic, ses pouvoirs et les conditions de son mandat.

SECTION DEUX - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 2 - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique tel que prévue à l'article 577-5 du Code civil, au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins,

- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques.

ARTICLE 3 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires portera la dénomination suivante "Association des Copropriétaires - Bodegem 41"

Son siège sera établi dans l'immeuble.

ARTICLE 4 - Local

L'association des copropriétaires dispose dans l'immeuble d'un local où sera conservé le règlement d'ordre intérieur ainsi que le registre des décisions prises par l'assemblée générale, lesquels pourront être consultés gratuitement par tout intéressé.

Ce local sera situé au sous-sol dans le local compteurs

SECTION TROIS - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES

ET COMMUNES

SOUS SECTION 1 - PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 5 - Principe

Chaque propriétaire dispose et jouit de son lot privatif moyennant le respect des dispositions légales et des dispositions prévues au présent règlement.

ARTICLE 6 - Division d'un lot privatif

Il est interdit aux copropriétaires de céder une partie de leur appartement, même à un autre copropriétaire de l'immeuble.

Toutefois une division est possible, à condition de maintenir un maximum de deux appartements par étage.

ARTICLE 7 - Réunion - Jonction de privatifs

Deux ou plusieurs lots appartenant à un même propriétaire peuvent être réunis.

Dans ce cas, les millièmes attachés aux lots réunis seront additionnés.

Moyennant l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, un propriétaire peut toujours réunir deux ou plusieurs lots de niveaux différents, mais se touchant soit par plancher et plafond, soit ayant des murs communs, de façon à former un appartement - duplex.

ARTICLE 8 - Interdiction de modifier les parties communes

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture. Il est précisé que les paliers et la volée d'escalier menant à chaque étage sera entretenu par les copropriétaires de cet étage. Par étage il faudra obligatoirement la même sorte de porte et dans la même couleur.

ARTICLE 9 - Travaux aux parties privatives

Chaque propriétaire peut modifier, comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, et y faire des travaux, 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 parties privatives des autres copropriétaires.

ARTICLE 10 - Libre accès aux parties privatives

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour tout entretien, réparation et nettoyage des parties communes.

Sauf en cas d'urgence, l'accès aux parties privatives ne pourra être demandée entre le quinze juin et le quinze septembre.

Sauf en cas d'urgence, le syndic avertira les propriétaires au moins quarante-huit heures à l'avance de la nécessité de donner libre accès à son bien.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de

l'appartement, à un mandataire habitant la région bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les incon vénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées conformément au présent règlement.

Les dégâts occasionnés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

ARTICLE 11 - Destination des appartements

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle.

Toutefois l'affectation à un espace bureau et l'exercice d'une profession libérale est permise pour autant que les prescriptions urbanistiques l'autorisent et pour autant que la destination d'habitation et la quiétude ne soit pas perturbée

SOUS SECTION 2 - PARTIES COMMUNES

ARTICLE 12 - Travaux aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quart des copropriétaires, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou à défaut, par un architecte approuvé par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers. Ses honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE 13 - Harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

SECTION QUATRE - CHARGES ET REVENUS COMMUNS - REPARTITIONS SOUS SECTION 1 - CHARGES ET REVENUS COMMUNS

ARTICLE 14 - Enumération

Les charges communes sont, en général, tous les frais et dépenses charges d'entretien et de réparations des choses communes, les frais de consommation des installations communes, les primes d'assurance des parties communes ainsi que les primes d'assurances en

responsabilité civile de la copropriété et les frais de la reconstruction des mêmes parties communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

ARTICLE 15 - Répartition de ces charges

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'indiqués dans l'acte de base et fixées en fonction de la valeur de leur lot.

Dans le cas où un propriétaire, ou un locataire, augmentait les charges communes pour son compte ou son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Dans ce cas, le syndic devra en faire rapport à l'assemblée générale, laquelle déterminera le montant de l'augmentation des charges, après avoir entendu le propriétaire ou locataire concerné.

ARTICLE 16 - Contributions

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement pour chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 17 - Responsabilité civile

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

ARTICLE 18 - Revenus

Dans le cas où des recettes seraient réalisées quant aux parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SOUS SECTION 2 - REPARATIONS

ARTICLE 19 - Catégories de réparations

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories, à savoir:

- les réparations urgentes;
- les réparations et travaux non urgents.

ARTICLE 20 - Réparations urgentes

Le syndic a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

ARTICLE 21 - Réparations non urgentes

Ces travaux doivent être décidés par l'assemblée générale, votant à la majorité des trois/quart des voix.

SECTION CINQ - ASSURANCES

ARTICLE 22 - Assurance commune

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, est faite à la même compagnie, pour le bâtiment, pour tous les copropriétaires par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le choix de la compagnie, et les conditions de toute assurance ultérieure sera décidée par l'assemblée générale, qui mandatera le syndic pour la signature des dites polices.

La première assurance sera souscrite par le propriétaire.

ARTICLE 23 - Surprime

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

ARTICLE 24 - Exemplaires

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

ARTICLE 25 - Affectation des indemnités

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

A. Si le sinistre est partiel

La décision de reconstruction ou de la remise en état doit être décidée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre le responsable du sinistre, et contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value à son bien, à concurrence de cette plus-value.

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

Si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la

demande, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

Le prix sera payé, un tiers au comptant, et le surplus, un tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que la fraction de capital.

B. Si le sinistre est total

La décision de reconstruction est prise à l'unanimité des voix.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et 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 au prorata de leurs droits respectifs dans la copropriété.

ARTICLE 26 - Assurances supplémentaires

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

Les copropriétaires auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en assurer toutes les charges et primes, s'ils estiment que la police générale est insuffisante.

Dans ces deux cas, ces copropriétaires auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée, et ils en disposeront librement.

ARTICLE 27 - Risques locatifs - recours des voisins

Chaque propriétaire, ou occupant, doit contracter personnellement à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que les risques locatifs et le recours de voisins.

ARTICLE 28 - Assurance responsabilité

Les assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accidents pouvant arriver au personnel, éventuellement en service, ou provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble.

Les montants de ces assurances sont fixées par l'assemblée générale.

SECTION SIX - ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 29 - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 30 - Assemblées générales ordinaires

L'assemblée statutaire se tient d'office chaque année dans la région bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui le convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui devra être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prévus aux convocations, ces jour et heure sont constants d'année en année.

ARTICLE 31 - Assemblées générales extraordinaires

En dehors de la réunion statutaire, l'assemblée peut être convoquée :

- à la diligence du syndic, chaque fois que des décisions urgentes doivent être prises dans l'intérêt de la copropriété,

- par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième (1/5) des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande sera adressée par lettre recommandée au syndic, qui sera tenu d'envoyer les convocations dans la quinzaine.

- par le Juge de Paix. Celui-ci peut ordonner la convocation d'une assemblée générale, à la requête d'un copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

ARTICLE 32 - Convocations

1. Les convocations sont faites quinze jours francs au moins avant la tenue de l'assemblée par simple lettre.

En cas d'urgence, ce délai peut être réduit à huit jours.

Les convocations seront valablement faite à la dernière adresse communiquée au syndic par le

copropriétaire.

La convocation devra être faite par recommandé, lorsque l'ordre du jour comprend un point nécessitant une majorité qualifiée ou l'unanimité. Dans ce cas, la convocation sera également valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ceux-ci.

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

ARTICLE 33 - Ordre du jour

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minimes importances.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

ARTICLE 34 - Composition

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux dites assemblées, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

ARTICLE 35 - Validité

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

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non

ARTICLE 36 - Indivisibilité des voix

Les propriétaires indivis, ainsi que les nuspropriétaires et usufruitiers, ou tous autres titulaires de droit réel, doivent indiquer au syndic qui d'entre eux les représentera.

A défaut, leur droit de vote sera suspendu.

ARTICLE 37 - Représentation

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

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il

détermine. A défaut, ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ne peut participer personnellement ou par procuration, aux délibérations et votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

ARTICLE 38 - 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 39 - Quorum de présence

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les deux mois, avec le même ordre du jour. Elle délibérera valablement, quels qu'en soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 40 - Président

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, son président.

Il peut être réélu.

La présidence de la première assemblée générale appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes de parties communes. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux, en l'absence de candidature à ce poste.

ARTICLE 41 - Majorité

Les décisions de l'assemblée générale seront prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dispositions plus strictes

prévues par la loi, l'acte de base ou le présent règlement.

Une majorité de trois/quarts des voix est requise dans les cas suivants:

- modification aux statuts relative à la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes,
- travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux pouvant être décidés par le syndic,
- création et composition d'un conseil de gérance, qui aurait pour mission d'assister et de contrôler le syndic.

Une majorité des quatre/cinquièmes des voix est requise dans les cas suivants:

- toutes autres modifications aux statuts, en ce compris la modification à la répartition des charges de copropriété,
- modification de la destination de l'immeuble, ou d'une partie de celui-ci
- reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état après une destruction partielle,
- acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs,
- tous actes de disposition de biens communs.

L'unanimité des voix de tous les copropriétaires est requise pour des modifications de la répartition des quotes-parts de copropriété, la décision de reconstruction totale de l'immeuble, ainsi que pour la dissolution de l'association des copropriétaires. Dans ce cas, les copropriétaires absents sont considérés comme s'opposant à ladite résolution.

ARTICLE 42 - Procès-verbal

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par le président ainsi que par les propriétaires qui le demandent.

Le dit registre pourra être conservé dans le local commun, et pourra être consulté par tout intéressé

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la simple majorité.

Cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Tout copropriétaire peut obtenir la traduction, à ses frais, de tous les documents dans une autre langue.

SECTION SEPT - LE SYNDIC

ARTICLE 43 - Nomination

L'administration de l'immeuble est confiée à un syndic, personne physique ou morale, particulier ou

professionnel, nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité simple.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires.

Un extrait de l'acte de désignation du syndic sera affiché dans les huit jours à l'entrée de l'immeuble.

Premier syndic

Le propriétaire exercera les fonctions de syndic jusqu'à la première assemblée générale.

ARTICLE 44 - Durée du mandat

1. La durée de son mandat sera fixée par l'assemblée générale lors de sa nomination, mais elle ne peut dépasser cinq ans. Son mandat peut être renouvelé.

Sous réserve d'une autorisation de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire un engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2. Le syndic peut à tout moment être révoqué par l'assemblée générale. Elle peut lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou des fins déterminées.

Le syndic peut démissionner moyennant un préavis de trois mois. Il convoquera immédiatement l'assemblée générale afin qu'elle puisse procéder à une nouvelle nomination.

ARTICLE 45 - Reddition des comptes

A l'expiration de son mandat, le syndic devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale, et lui remettre tout document en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

ARTICLE 46 - Rémunération

Le mandat du syndic pourra être rémunéré.

Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes.

ARTICLE 47 - Mission du syndic

Le syndic est responsable de sa mission.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale, et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

A. Missions légales

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, le syndic est chargé de :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, ou à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre dont question à l'article 42 des présents statuts,

3° d'exécuter et faire exécuter ces décisions,

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous

actes d'administration provisoire,

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires,

Il tiendra ainsi la comptabilité, établira les comptes de chaque copropriétaire, et les présentera chaque trimestre.

Il payera les dépenses communes, et recouvrera les recettes pour le compte de la copropriété, répartira les charges entre les propriétaires ou occupants, et gèrera le fonds de roulement et le fonds de réserve.

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1er dans les quinze jours de la demande qui lui en a été faite par le notaire, dans le cas d'une transmission d'un lot privatif.

8° de communiquer à tout occupant de l'immeuble, disposant d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas d'un 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 choses communes, qui seront communiquées à l'assemblée.

9° d'agir en qualité de liquidateur de l'association des copropriétaires, à défaut de nomination d'une autre personne par l'assemblée générale.

B. Missions statutaires

Le syndic exécutera également les missions suivantes:

1° exécution des travaux d'entretien courant.

A cet effet, il engage ou licencie le personnel nécessaire, les commande et surveille la bonne exécution de leur travail.

Il veille à l'évacuation des ordures ménagères, à l'entretien des parties communes (trottoirs - halls - escaliers -..)

2° conservation des archives et documents de la copropriété, et rédaction d'un texte coordonné du règlement d'ordre intérieur.

3° en cas de constat de manquements graves aux dispositions du présent règlement, de la part d'occupants de lots privatifs, ou des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de l'immeuble, ou de nature à nuire aux autres occupants, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions pour mettre fin à cette situation. Si le contrevenant est locataire, le syndic avertira, également le propriétaire par lettre recommandée et lui demandera de faire le nécessaire auprès du contrevenant

dans la quinzaine.

Si cette situation persiste, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, et en rendra compte à la plus prochaine assemblée générale.

4° en cas de désaccord entre copropriétaires ou avec des tiers, relatif aux parties communes, le syndic fait rapport à l'assemblée générale, et en cas d'urgence, prend les mesures conservatoires nécessaires.

SECTION HUIT - OPPOSABILITE DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ET DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 48 - Opposabilité des décisions antérieures et du règlement d'ordre intérieur

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif ou de la constitution d'un droit personnel, le propriétaire est tenu d'informer son co-contractant de l'existence d'un registre, où sont consignés les procès verbaux des assemblées générales ainsi que de l'existence du règlement d'ordre intérieur.

Cette formalité rendra ces documents opposables au co-contractant.

Le propriétaire est responsable à l'égard de l'association des copropriétaires et de son co-contractant du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

ARTICLE 49 - Opposabilité des décisions postérieures

En cas de constitution d'un droit personnel sur un lot privatif, son propriétaire doit en faire part au syndic et lui communiquer l'identité des bénéficiaires.

Afin de rendre opposables les décisions postérieures à la concession du droit, le syndic les communiquera, par lettre recommandée, à toute personne occupant l'immeuble, sans disposer du droit de vote à l'assemblée générale.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

+++++

SECTION UN - GENERALITES

Il est établi pour valoir entre parties et ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble, et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement est arrêté par l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix.

Pour son opposabilité aux tiers, il est renvoyé aux dispositions reprises ci-dessus, aux articles 48 et 49 du règlement de copropriété.

SECTION DEUX - ENTRETIEN ET ASPECT

1. Travaux

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront

être exécutés en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et entretien.

2. Entretien des cheminées

Le syndic fera procéder, annuellement, à l'entretien des cheminées par un ramoneur juré et aux frais de la copropriété.

3. Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs de l'immeuble à appartements aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles et cirages de chaussures, et caetera

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

4. Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur et dans l'immeuble sans autorisation spéciale de l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

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

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque d'un modèle agréé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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, portant le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte pourront figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle agréé par l'assemblée générale.

SECTION TROIS - JOUISSANCE ET TRANQUILLITE

1. Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement, 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 fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

2. Tranquillité

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio,

de chaîne HI-FI et télévision est autorisé. Les occupants devront veiller à ce que leur fonctionnement n'incommode pas 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 ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception des appareils de nettoyage, le cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques, et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau éventuel.

3. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des animaux de compagnie. Tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de simple tolérance.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des votants, de retirer la tolérance pour l'animal causeur de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de 5 cinq euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

4. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette prescription vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

5. Dépôts insalubres et dangereux

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale: ceux qui désirent avoir, à leur usage personnel, pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

6. Emménagements - Déménagements

L'emménagement ou le déménagement de meubles ne

pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin ou tout autre mode préalablement accordé par le syndic.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Si l'accès direct par l'extérieur est impossible, le déménagement pourra se faire via l'escalier ou l'ascenseur, avec l'accord préalable du syndic.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES

+++++

Contradictions avec la loi

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le propriétaire en son siège social.

Certificat d'Etat-Civil

Le notaire soussigné certifie avoir vérifié les coordonnées de la société requérante

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes pour quelque cause que ce soit.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, le propriétaire a signé avec nous, Notaire.
Suivent les signatures.

Enregistré 13 rôles 11 renvois à Schaerbeek 1^{ier} bureau le 23.6.03 vol 32 fol 96 case 14 Reçu 25€

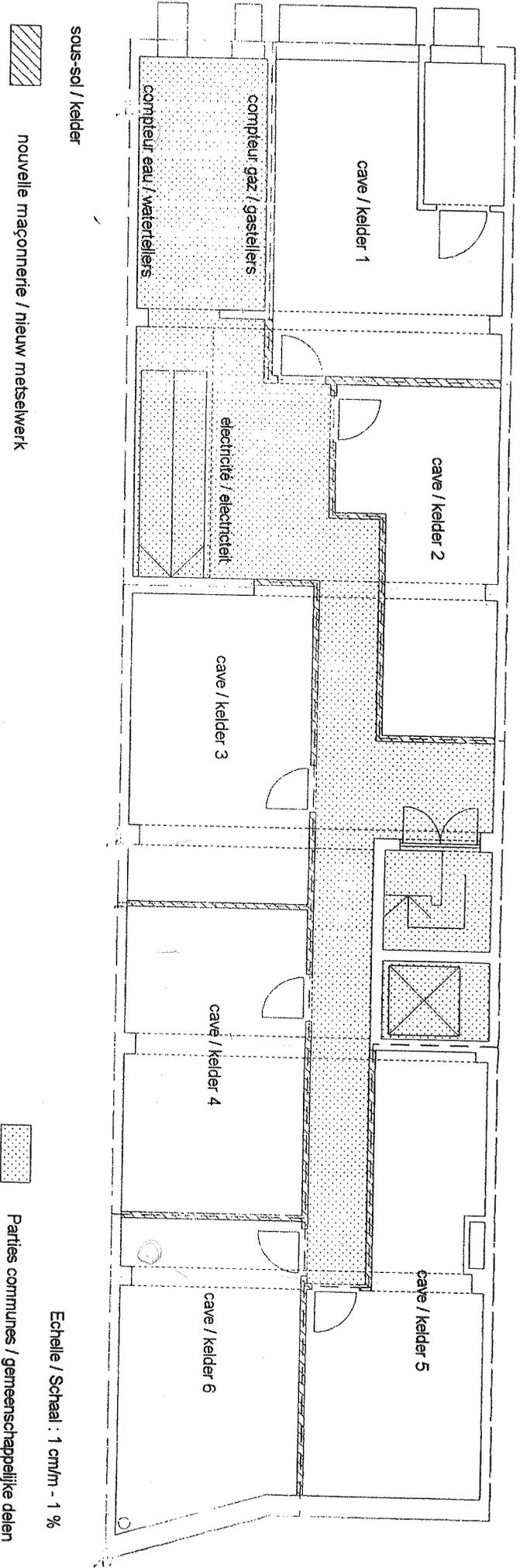
signé le Receveur, ai De Baeker H. J.

Annexe:1

Dossier EMA Invest
Immeuble sis Bruxelles, rue Bodeghem, 41
Gebouw te Brussel, Bodeghemstraat, 41

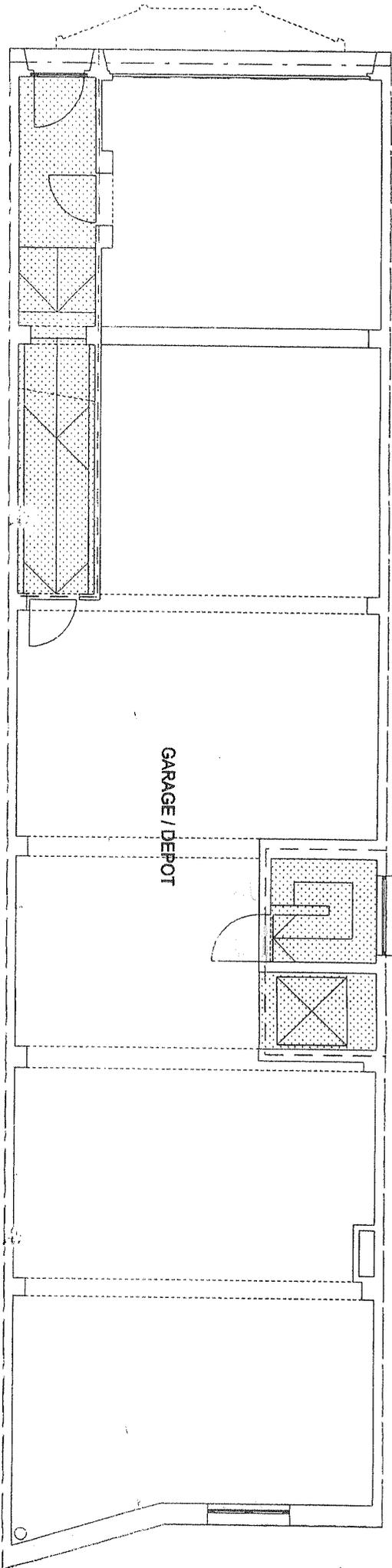
Surface totale / Totale oppervlakte	989,05	m²	1.000,00	%
Caves / Kelders				
Cave 1	23,30	m ²	24,04	%
Cave 2	14,86	m ²	15,33	%
Cave 3	18,00	m ²	18,57	%
Cave 4	17,59	m ²	18,15	%
Cave 5	21,67	m ²	22,36	%
Cave 6	17,99	m ²	18,56	%
Rez-de-chaussée / Gelijkvloers				
Garage / Dépôt	144,54	m ²	149,18	%
Premier étage / eerste verdieping				
Appartement 1a	79,19	m ²	81,72	%
Appartement 1b	54,18	m ²	55,91	%
Deuxième étage / tweede verdieping				
Appartement 2a	88,83	m ²	91,67	%
Appartement 2b	54,18	m ²	55,91	%
Troisième étage / derde verdieping				
Appartement 3a	88,83	m ²	91,67	%
Appartement 3b	54,18	m ²	55,91	%
Quatrième étage / vierde verdieping				
Appartement 4a	88,83	m ²	91,67	%
Appartement 4b	54,18	m ²	55,91	%
Cinquième étage / vijfde verdieping				
Le projet prévoit de réunir les deux appartements ainsi qu'une partie des communs suivant calculs ci-dessous	148,70	m ²	153,45	%
Het project voorziet de twee appartementen te verenigen met een deel van de gemeenschappelijke delen en wel volgens de berekingen hieronder				
Appartement 5a	88,83	m ²		
Appartement 5b	52,02	m ²		
Communs cédés au cinquième	7,85	m ²		
Gemeenschappelijk deel voor 5e verdieping				
Toiture commune / Gemeenschappelijk dak				
TOTAL / TOTAAL	163,86	m²		
Aéra 2e étage / Vide 2e verdieping	3,95	m ²		
Ascenseur - escalier / Lift en trap	11,21	m ²		
Toiture / Dak	148,70	m ²		

130,38 %



Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %

,



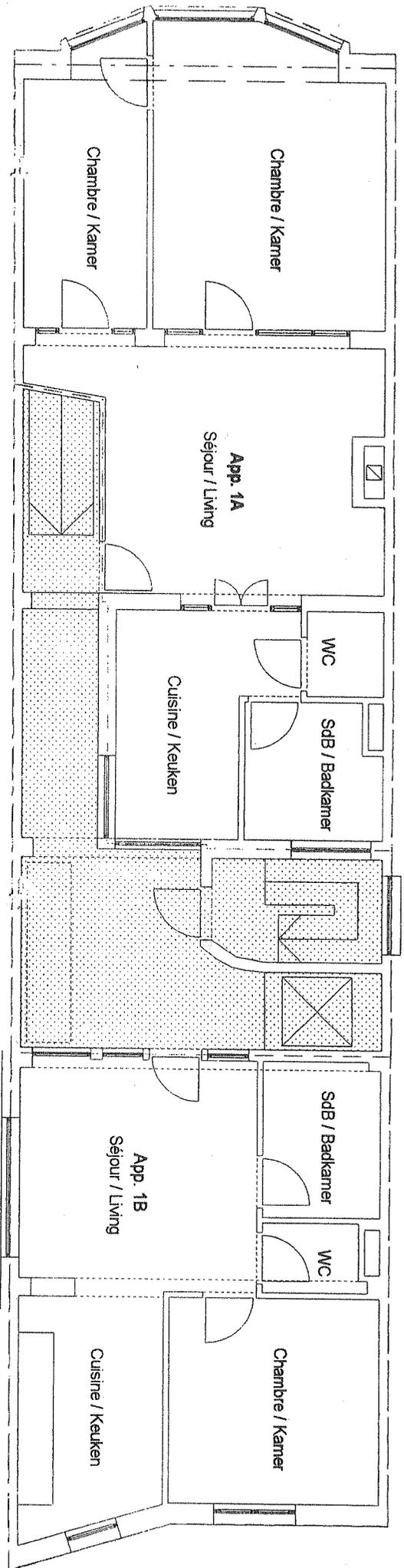
rez-de-chaussée / gelijkvloers

GARAGE / DEPOT



Parties communes / gemeenschappelijke delen

Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %

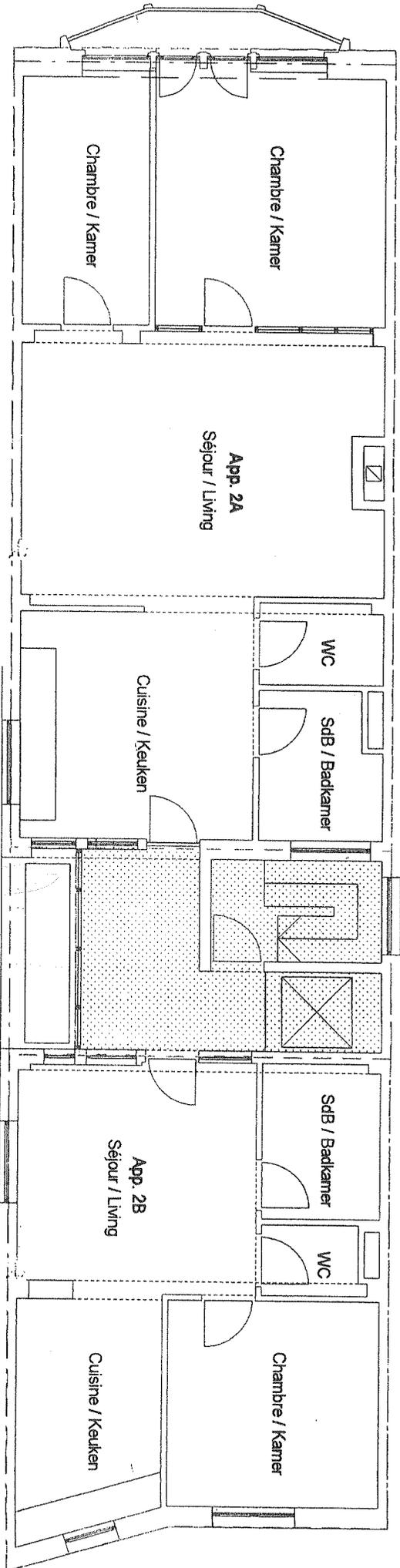


premier étage / eerste verdieping



Parties communes / gemeenschappelijke delen

Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %



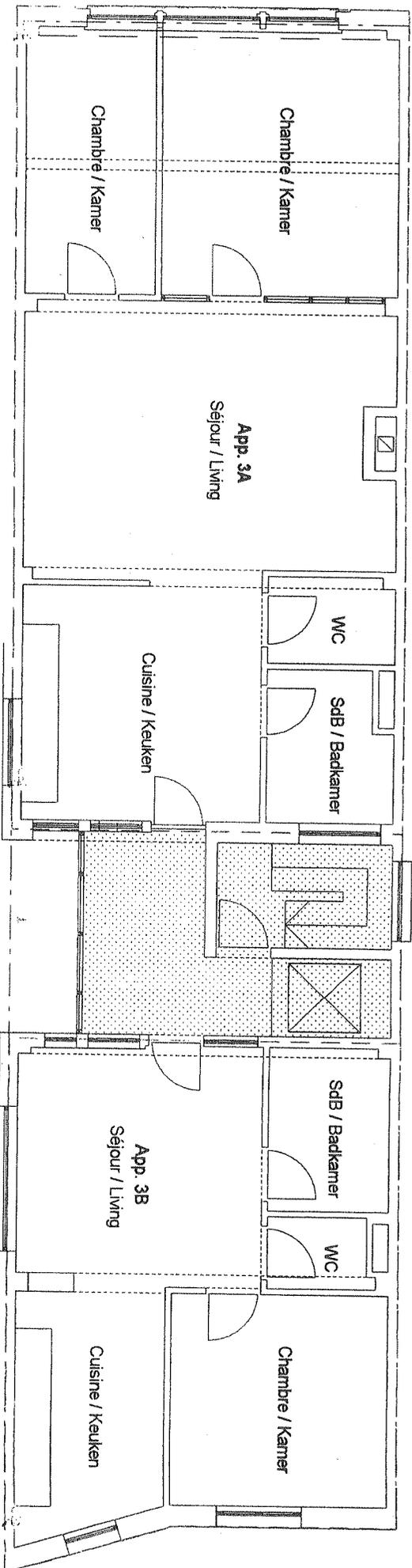
deuxième étage / tweede verdieping



Parties communes / gemeenschappelijke delen

Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %

troisième étage / derde verdieping

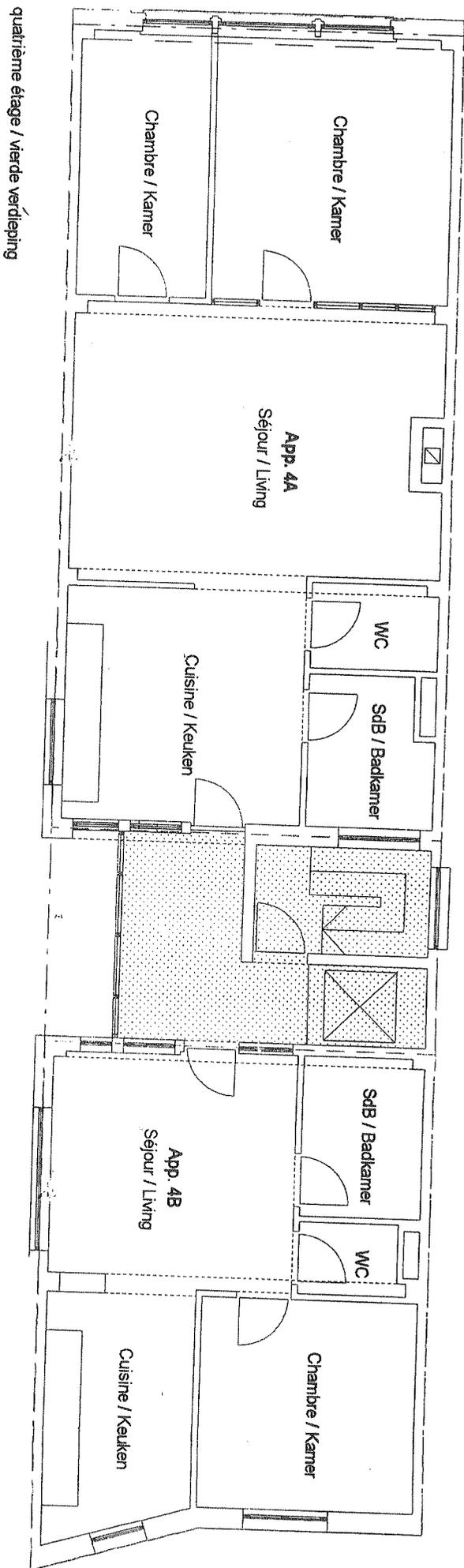


Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %



Parties communes / gemeenschappelijke delen

,



quatrième étage / vierde verdieping

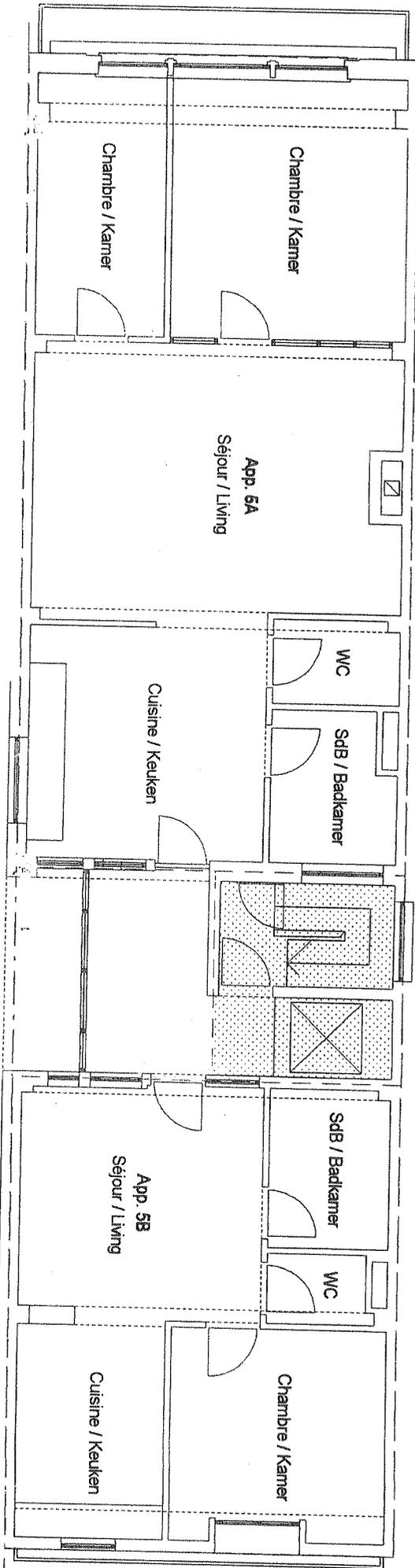


Parties communes / gemeenschappelijke delen

Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %

,

cinquième étage / vijfde verdieping



Parties communes / gemeenschappelijke delen

Echelle / Schaal : 1 cm/m - 1 %



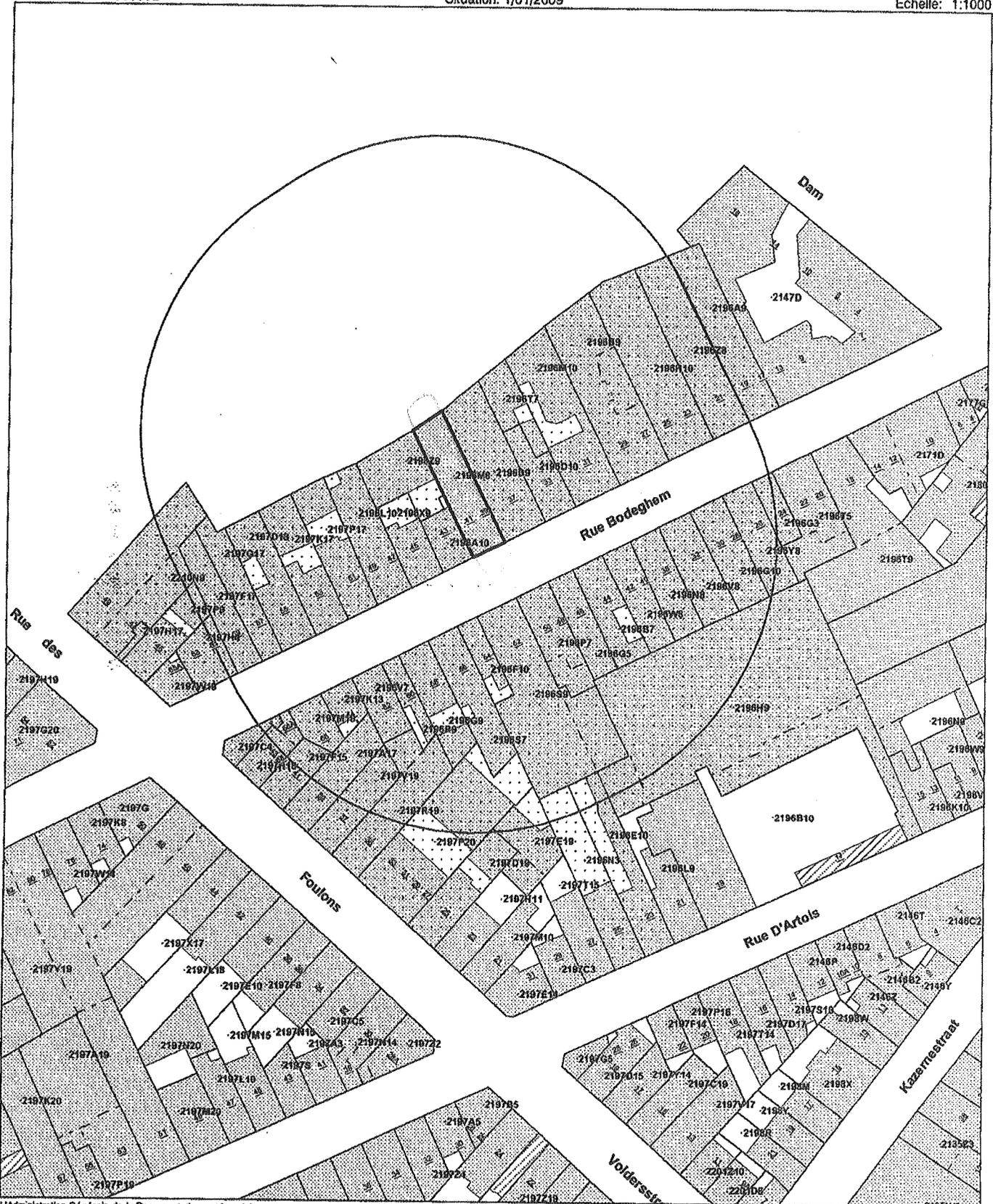
SPF Finances
Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Cadastre

be

Extrait du plan parcellaire cadastral: BRUSSEL 10 AFD / BRUXELLES 10 DIV
 Section: L/3
 Feuille: 21810L030002

Situation: 1/01/2009

Rayon: 50 m
 Echelle: 1:1000



L'Administration Générale de la Documentation patrimoniale est fauteur du plan parcellaire cadastral et le producteur de la base de données dans laquelle ces données sont reprises, et jouit des droits de propriété intellectuelle repris dans la loi relative au droit d'auteur et aux droits voisins.

Número de référence du demandeur: sd/bl/ag-09716
 Numéro dossier AGDP: 2009/023949

Certifié conforme,
 L'agent délégué, Bruxelles, le 28/07/2009

Coût: 11,00 EUR

de gromt

