

exp 23/1

1022

SONIA/BASVDS/9644

=====

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE CINQ

Le *deux* huit décembre.

Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, notaire de
résidence à Ixelles.

ONT COMPARU

[REDACTED]

Lequel comparant, ci-après dénommé "le comparant " déclare
être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE DE SCHAEERBEEK:

=====

Une maison de rapport située Rue Théodore Roosevelt, numéro
42 où elle développe une façade de six mètres, cadastrée ou
l'ayant été section C numéro 8 Z 3 pour deux ares.

REVENU CADASTRAL NON INDEXE: quatre vingt six mille neuf
cents francs (86.900-).

ORIGINE DE PROPRIETE:

Le bien ci-dessus décrit appartient à

[REDACTED]

*Remise
feuille
double*

J078550



[REDACTED]

CONDITIONS URBANISTIQUES

Le comparant déclare qu'à défaut de permis d'urbanisme il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité de construire sur le bien ou d'y placer des installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation.

En outre le notaire soussigné attire l'attention du comparant sur le fait qu'aucune construction, ni aucune installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être édiflée sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare de plus qu'à sa connaissance le bien prédécrit ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et des sites.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance de la région Bruxelloise, le notaire soussigné a demandé le vingt trois octobre mil neuf cent nonante cinq, à la commune de Schaerbeek,

de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Une copie de la lettre de la commune de Schaerbeek, datée du trois novembre mil neuf cent nonante cinq et contenant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux sera remise à chacun des acquéreurs des entités privatives.

Il est notamment stipulé ce qui suit dans ledit courrier:
"...

a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions:

- du plan régional de développement où il est situé dans le périmètre de protection accrue du logement et d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et/ou d'embellissement,
- du plan de secteur où il est repris en zone d'habitation,
- du Règlement du Zoning de Bruxelles-Capitale approuvé par A.E. du 27 février 1992.

...

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 concernant le bien considéré.

..."

Le comparant déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance.

Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'en date du *quatre juillet mil neuf cent quatre vingt neuf* la Commune de Schaerbeek lui a octroyé un permis d'urbanisme relatif à la réalisation de travaux en l'immeuble.

Le Notaire soussigné attire l'attention du comparant sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante-trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable. A cet égard, le comparant déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

CECI EXPOSE:

=====

Second
feuille
double

J078551



LE COMPARANT DECLARE VOULOIR OPERER LA DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE:

En vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare vouloir diviser l'immeuble susdésigné et placer le terrain et l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et requiert le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base du susdit immeuble.

Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

Le comparant déclare opérer la division juridique de l'immeuble en trois unités privatives distinctes.

DESCRIPTION DES BIENS:

1. UNITE A DENOMME "LOT A" ET DECRITE SOUS TEINTE ROSE AU PLAN DRESSE PAR LE GEOMETRE EXPERT PAUL DE WINTER, à 1080 BRUXELLES, RUE DE GRAND BIGARD, EN DATE DU DEUX OCTOBRE MIL NEUF CENT NONANTE CINQ ET QUI RESTERA CI-ANNEXE:

=====

LE LOT A comprenant:

1) EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

=====

AU REZ-DE-CHAUSSEE: L'appartement proprement dit, actuellement à usage de bureaux, comprenant: Bureau, Salle de réunion, bureau, bureau, bureau, cuisine, sas et water-closet et la jouissance exclusive de la cour et du jardin, à charge d'entretien.

AU SOUS-SOL: Sas, cave A, cave Abis, cave Ater.

2) EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

=====

a) Quarante et un/pour cent dans le terrain;
b) Trois cent septante cinq/millièmes (375/1.000-) dans les parties communes à l'exception du terrain.

3) PARTIES COMMUNES DECRITES SOUS TEINTE JAUNE AU PLAN CI-ANNEXE:

=====

Les divers aéras, cheminées et gaines;
Le hall d'entrée et la cage d'escalier;
La cave dénommée "cave elec", la cave chaufferie, la cave dans laquelle se trouve le tank à mazout, le réduit et le dégagement;

L'escalier vers le sous-sol et y donnant accès;

2. UNITE B, DENOMMEE "LOT B" ET DECRITE SOUS TEINTE VERTE

AU PLAN CI-ANNEXE

=====

LE LOT B comprenant:

=====

1) EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

=====

AU PREMIER ETAGE: Séjour avec balcon, cuisine, water-closet, chambre, terrasse, dégagement desservant une salle de bains et une chambre.

AU SOUS-SOL: la cave B.

2) EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

=====

a) Vingt cinq/centièmes dans le terrain;

b) Deux cent quatre vingt/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain.

3) PARTIES COMMUNES DECRITES SOUS TEINTE JAUNE AU PLAN CI-ANNEXE:

=====

Les divers aéras, cheminées et gaines;
la cage d'escalier et ses paliers.

3. UNITE C, DENOMMEE "LOT C" ET DECRITE SOUS TEINTE BLEUE AU PLAN CI-ANNEXE

=====

LE LOT C comprenant:

=====

1) EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE:

=====

AU SECOND ETAGE: Hall, Chambre avec balcon, salle de bain, water-closet, chambre, l'escalier intérieur menant au troisième étage sous-toiture;

AU TROISIEME ETAGE: Séjour, coin cuisine.

AU SOUS-SOL: la cave C.

2) EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE:

=====

a) Trente quatre/centièmes dans le terrain;

b) Trois cent quarante cinq/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain.

3) PARTIES COMMUNES DECRITES SOUS TEINTE JAUNE AU PLAN CI-ANNEXE:

=====

Les divers aéras, cheminées et gaines;
la cage d'escalier et ses paliers.

Cette déclaration de volonté actée aux présentes crée dès



ce moment le lot A, le lot B et le lot C étant trois entités privatives distinctes.

Les trois entités privatives distinctes dont question ci-dessus étant susceptibles chacune d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Ces éléments privatifs comprennent accessoirement un certain nombre de quotités dans les parties communes et le terrain, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

OBSERVATIONS.

Ce plan forme avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble.

Les données de ce plan ne sont cependant qu'indicatives, des modifications ayant pu être apportées aux constructions d'une part et le bâtiment étant complètement terminé à ce jour, d'autre part.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs futurs de parties privatives et de quote-parts dans les parties communes de l'immeuble et du terrain, seront censés avoir examiné le gros-oeuvre et le parachèvement dudit immeuble dans tous leurs détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre le comparant du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et auxdits plans.

FIXATION DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE

Toute modification relative à la détermination du nombre de quotités de copropriété affectées à un lot pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant a établi un règlement de copropriété qui fait partie intégrante de cet acte.

Ce règlement comporte le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

CONSTITUTION DE SERVITUDES - CONDITIONS PARTICULIERES:

La construction de l'immeuble a pu amener l'existence d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la mutation d'une partie privative; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

SERVICE DES EAUX-GAZ-ELECTRICITE ET CHAUFFAGE:

A. EAU:

Il existe un compteur d'eau froide principal pour tout l'immeuble.

Le décompte par lot s'effectue sur base des trois compteurs de passage situés dans la chaufferie.

*notre
feuille
doux*

J078553



Les frais d'eau chaude ne font l'objet d'aucun décompte. Chaque lot est équipé d'un boiler individuel raccordé sur l'installation électrique privative.

B. GAZ:

=====

A ce jour, il n'existe que deux compteurs de gaz: un compteur alimentant les lots A et B et un compteur alimentant le lot C.

Le comparant procèdera à ses frais, en temps opportun, à l'installation d'un compteur supplémentaire afin de permettre la répartition des dépenses liées à la consommation de gaz, entre les lots A et B.

C. ELECTRICITE:

=====

Il existe quatre compteurs d'électricité: un compteur pour chacun des lots A, B et C et un compteur pour les communs (chaudière et minuterie).

Par mesure de facilité, la consommation d'électricité du compteur commun sera insérée dans le décompte du chauffage.

D. CHAUFFAGE:

=====

Les frais de chauffage sont répartis sur base des consommations relevées sur les trois compteurs de passage.

La répartition des consommations se fera sur base d'un calcul proportionnel et la consommation du radiateur se trouvant dans les communs sera intégrée dans ce calcul.

PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire au prorata de ses centièmes et millièmes, à compter de ce jour.

Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par le comparant. Chacun des futurs propriétaires devra supporter une quote-part dans les frais droits et honoraires de l'acte de base, à concurrence d'un/tiers pour chacun des lots.

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, le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

Et d'un même contexte, le comparant nous requiert de dresser le règlement de copropriété du bien immeuble prédécrit:

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL.

Article 1. - STATUT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, le comparant a établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs.

Ce statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par décision des copropriétaires statuant aux trois/quarts des voix dans les cas suivants:

- changement dans la répartition des quotités rattachées aux locaux privatifs;
- modifications au statut réel et aux parties communes;
- décisions intéressant l'harmonie des façades ou des accès;
- modifications à l'installation électrique et aux distributions d'eau et de gaz.

Toutes décisions autres que celles expressément prévues ci-dessus seront prises à la majorité simple des voix, sauf dispositions légales ou du présent acte, plus contraignantes.

ARTICLE 2. - STATUT DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs



ayants droit et ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE II. - STATUT DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 3. - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'ensemble immobilier comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour un certain nombre de quotités comme indiqué dans l'acte de base.

Les parties privatives sont décrites à l'acte de base.

ARTICLE 4. - PARTIES COMMUNES - DEFINITION GENERALE.

Sont communes, les parties de l'ensemble immobilier affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment :

- le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives ;
- les fondations ;
- les murs pignons du bâtiment;
- les murs porteurs ;
- les murs de façades avec leurs ornements extérieurs;
- les murs entre les parties communes et les parties privatives;
- les toitures et leurs accessoires (corniches, descentes, solins...)
- les corps de cheminée et de ventilation;
- les égoûts dans leurs réseaux communs;
- les canalisations principales d'alimentation en eau, gaz et électricité, ainsi que les branchements d'eau de gaz et d'électricité desservant les parties communes;
- les terrasses et balcons dans leur structure;
- l'installation du chauffage central (chaudière, boiler, pompes et canalisations dans leurs parties communes);
- le réseau d'éclairage et de chauffage des parties communes;
- les gaines pour tuyauterie;
- les gaines d'aéra;
- les portes et châssis des parties communes.

PROBLEMES PARTICULIERS:

=====

TOITURES ABRITANT LA PARTIE BATIE FAISANT SUITE AU BATIMENT PRINCIPAL (savoir les trois caves A, Abis et Ater; les bureaux du rez-de-chaussée, la chambre, la salle de bains et la terrasse du premier étage sont considérées comme des ouvrages communs aux seuls lots A et B.

Le ou les propriétaires du lot C ne doivent dès lors pas

intervenir dans les frais d'entretien et de réparations de ces toitures et de leurs accessoires.

La répartition des dépenses entre les lots A et B interviendra à concurrence d'une quotité forfaitaire de soixante pour cent (60%-) pour ce qui concerne le lot A et quarante pour cent (40%-) pour ce qui concerne le lot B.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

Cette ventilation est acceptée par tous les propriétaires des parties privatives, comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 5. - PARTIES PRIVATIVES.

L'acte de base indique également la dénomination des parties privatives de l'immeuble et contient une description de ces parties privatives.

Sont également privatifs:

- les planchers;
- les cloisons intérieures avec leurs portes;
- les châssis de fenêtres;
- les portes d'entrée des parties privatives;
- tous les branchements intérieurs à usage privatif et situés dans les parties privées;
- les installations sanitaires particulières;
- les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'unité dont ils dépendent;
- les radiateurs et leurs canalisations vers les conduites mères;
- les pavements et balustrades des balcons et terrasses.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'éléments communs ou privatifs intervenant dans les parties communes ou privatives, même si ces éléments ne desservent pas uniquement leurs locaux.

- De la jouissance des parties privatives

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

Sciem
feuille
Les 16

J078555



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

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble,

même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

- Des limites de la jouissance des parties privatives

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

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Article 6.- Transformations

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

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les

Septim
Juillet
Laurie

J078556



diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 7.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ROOSEVELT ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Schaerbeek, Rue Théodore Roosevelt,

Article 8.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote part dans les parties communes.

Article 9.- Dissolution - Liquidation

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

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

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

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

l'association des copropriétaires.

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

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 10.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles 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'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes....

Article 11.- Objet

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

Article 12.- Solidarité divisée des copropriétaires

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

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

Article 13.- Actions en justice

Marion
Jeuillat
2004

J078557



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 à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 14.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants

:

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

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

§ 2. Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

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

nir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

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

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

L'assemblée générale annuelle se tient le troisième mercredi du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

§ 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq

reçu
feuille
Lec 14

J078558



jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

§ 5.- Ordre du jour.

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

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

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

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

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

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

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

*En nom
feuille
double*

J078559



L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

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

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

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

b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur, ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui

origini
feuille

double

[Signature]

[Signature]

J078560



est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. SYNDIC

§ 1. Nomination.

Est désigné en qualité de syndic, *Maurice Bernard*
van der STRAETER WILLETT, pensionné

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

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

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

déterminées.

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

§ 3. Publicité.

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

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

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

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les

*bonjour
de la main
feuille
d'acte*

J078561



conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcaetera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

§ 5. Rémunération.

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

§ 6. Démission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 15.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées

en fonction de la valeur de leur lot.

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

Article 16.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 17.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 18.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 19.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de

l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 20.- Cession d'un lot.

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

- 1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

- 2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

- 3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance .

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

toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 21.- Généralités

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

Article 22.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 23.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 24.- Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 25.- Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble ou environs, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixé dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du

copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

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

RECONSTRUCTION

Article 26.- De la responsabilité en général

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

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 27.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

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

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des

eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

" Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

" Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

" Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

" Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

" Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

Article 28.- Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, 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 le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes

par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 29.- A. De la responsabilité civile tiers

B. Bris de glace et dégâts des eaux

C. Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcaetera...) ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 30.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre

les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 31.- Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 32.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

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

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

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

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

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

de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties,

sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 33.- Des assurances particulières

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

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

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

Article 34.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

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

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

ensemble au moins la moitié des voix.

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

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

Article 35.- Attribution du syndic

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

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

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

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

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

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

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance du syndic.

Article 36.- Mandat du syndic

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

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

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties

communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 37.- Comptabilité

A. Provision pour charges communes

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

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

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

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

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de octobre mil neuf cent nonante quatre. (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base fois index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

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

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

- d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en

proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

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

D. Comptes annuels du syndic

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

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

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

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

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Article 38.- Entretien et aspect

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

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 39.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Article 40.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, emplacements de garage, devront être maintenus libres en tous temps.

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

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le syndic à titre de

dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par le façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 41.- Mode d'occupation

a) Généralité.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

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

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée dans le hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

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

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

c) Location.

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

Article 42.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée

dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Article 43.- Interdictions

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

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

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

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 44.- Règlement des différends

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

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

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et

les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 45.- Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 46.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

DISPOSITIONS FINALES

ARBITRAGE

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

DECLARATION

DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous, Notaire.

[REDACTED]

Enregistré Vingt-trois rôle(s) renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement d'elles
le Vingt-sept deembre 1935
vol. 3 fol. 27 case 13
Reçu mille francs (1000 F)

Le Receveur,

[Signature]

H. DESMET

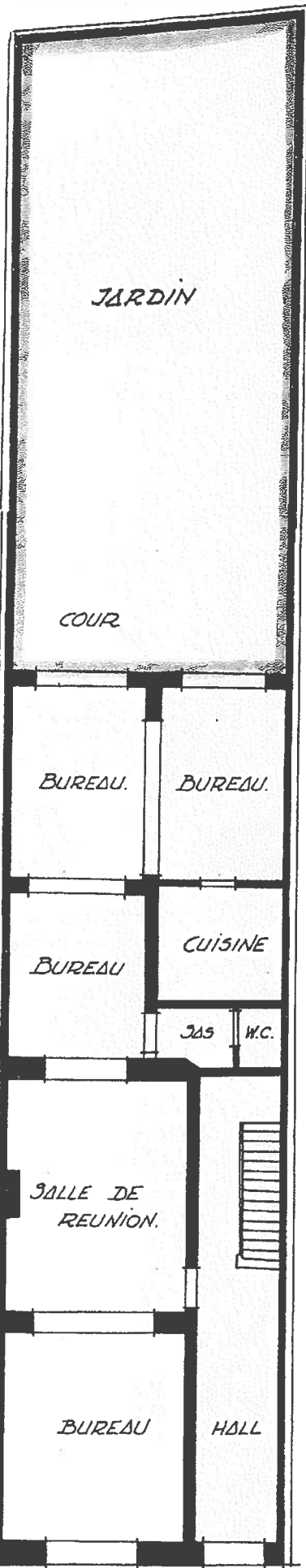
Enregistré Am rôle(s) Don renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
le Vingt-sept décembre 1935
vol. 2 fol. 59 case 21
Reçu mille francs (1000 F)

Le Recepteur,

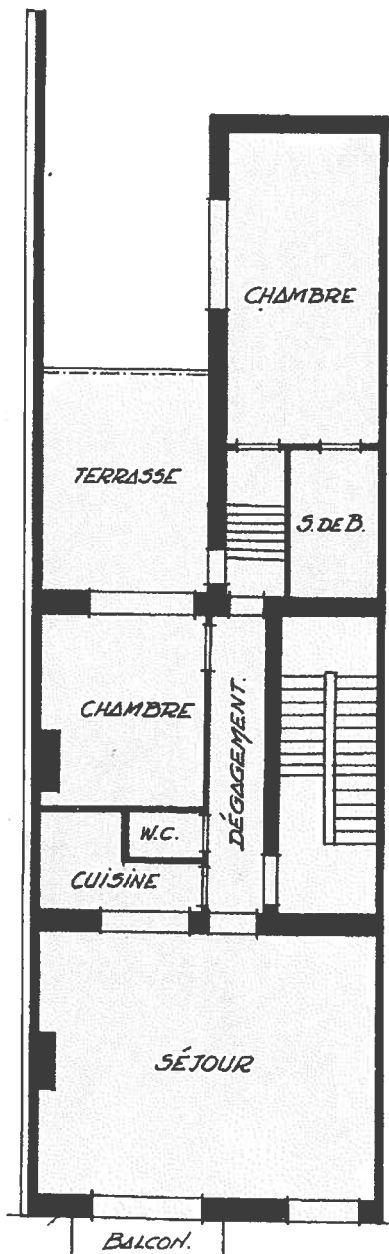


H. DESMET

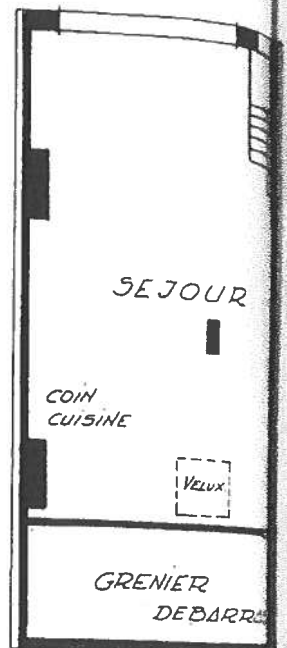




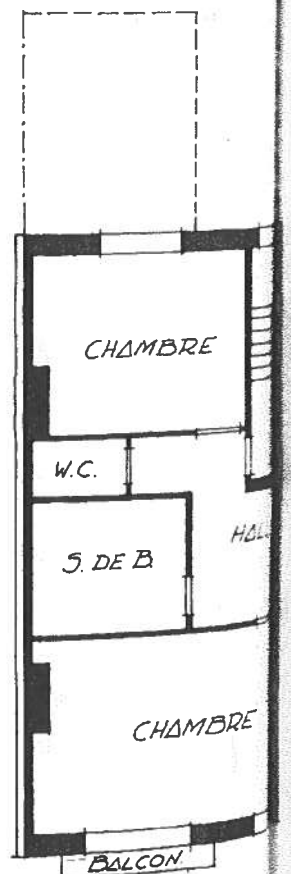
— REZ DE CHAUSSEE —



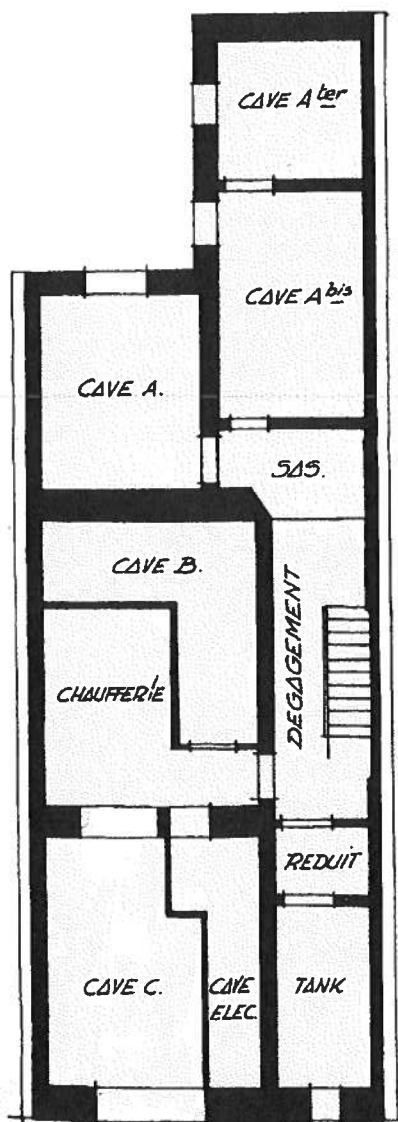
— 1ER ETAGE —



— 3ÈME ETAGE S/T —



— 2ÈME ETAGE —



— CAVES —

— COMMUNE DE SCHAEERBEEK —
IMMEUBLE RUE THEODORE ROOSEVELT, 42.

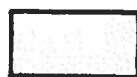
CADASTRE 11^e DIV. SECTION C. 82³ - 2800 ca.

— PLAN ANNEXÉ À L'ACTE DE BASE —

ECHELLE 1/125



PARTIES PRIVATIVES DU LOT A.



PARTIES PRIVATIVES DU LOT B.



PARTIES PRIVATIVES DU LOT C.



PARTIES COMMUNES



PARTIES COMMUNES A USAGE PRIVATIF

Plan dressé par le Géometre - Expert immob.
soussigné pour être annexé à l'acte de base.

Bruxelles, le 2 octobre 1995

PAUL DE WINTER
Rue de Grand Bigard, 156
1083 Bruxelles

R. 1052 bis
D. 7814

Acte de base
Dossier : 19121/SG
Acte : 240

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le seize mars

Par devant Nous, Maître Paul DAUWE, Notaire de résidence à Auderghem et le Notaire, Olivier DUBUISSON, Notaire de résidence à Ixelles, ici intervenant.

ONT COMPARU

[REDACTED]

Ci-après dénommés "le(s) comparant(s)".

Lesquels préalablement à l'acte de base modificatif de l'immeuble sis à Schaerbeek, Rue Théodore Roosevelt, 42 ont déclaré ce qui suit :

I. EXPOSÉ PRÉALABLE

A) Qu'ils sont ensemble propriétaires du bien suivant :

Commune de Schaerbeek – onzième division

Une maison de rapport, située **rue Théodore Roosevelt, 42** où elle développe une façade de six mètres, cadastrée selon acte de base et selon extrait récent sous Schaerbeek, onzième division, section C, numéro 8/Z/3 pour deux ares.

De la façon suivante :

B) Origine de propriété

[REDACTED]

1) en propriété privative et exclusive

- 2) en copropriété et indivision forcée :

- l'exception du terrain [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dans le susdit bien

le lot C comprenant suivant acte de base :

- 1) en propriété privative et exclusive :

- au second étage : hall, chambre avec balcon, salle de bains, water-closet, chambre, l'escalier intérieur menant au troisième étage sous-toiture ;

- au troisième étage : séjour, coin cuisine ;
- au sous-sol : la cave C

- 2) en copropriété et indivision forcée :

- trente-quatre/centièmes dans le terrain ;
- trois cent quarante cinq/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain.

c) De sorte que.

décrit :

le lot A comprenant suivant acte de base :

- 1) en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : l'appartement proprement dit, actuellement à usage de bureaux, comprenant : bureau, salle de réunion, bureau, bureau, bureau, cuisine, sas et water-closet et la jouissance exclusive de la cour et du jardin, à charge d'entretien.

- au sous-sol : sas, cave A, cave Abis, cave Ater.

- 2) en copropriété et indivision forcée :

- quarante et un/centièmes dans le terrain ;
- trois cent septante-cinq/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain.

C) Attributions des quotités :

Les lots s'étaient vus attribuer les quotités suivantes dans les parties communes et dans le terrain:

parties privatives	quotités dans le terrain	quotités dans les autres parties communes
Lot A	41/100	375/1000
Lot B	25/100	280/1000
Lot C	34/100	345/1000
TOTAUX	100/100	1000/1000

D) En réalité, [redacted] soussigné, a pris possession non seulement de sa cave B, mais également de la cave A. Pour y accéder par la cave B.

E) Monsieur [redacted] assigné, a obtenu, moyennant l'accord préalable des autres copropriétaires, un permis d'urbanisme de la Commune de Schaerbeek le vingt et un avril mil neuf cent nonante-huit, sous la référence 910/B/253/42/AD, tendant à installer une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'immeuble, construire un escalier extérieur donnant accès à cette terrasse à partir du troisième étage et placer un pare-vue sur le mur mitoyen droit.

G) Les comparants aux présentes autorisent [redacted] et tout propriétaire successif du lot A, à introduire, si elle le souhaite, un permis d'urbanisme visant à régulariser l'affectation de ce bien en appartement, aux frais de cette dernière et à charge d'assumer tous les travaux exigés par une quelconque autorité.

L'obtention du permis d'urbanisme autorisant le changement d'affectation, n'affectera pas la répartition tant des quotités du terrain que des parties communes au motif que Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre-expert immobilier à Linkebeek, Boterberg, 21 a déterminé les nouvelles quotités, dont question si après, sur base de la situation existante.

II. MODIFICATION DES STATUTS

A) Ensuite, les comparants ont requis les Notaires de constater authentiquement les modifications au descriptif de l'immeuble sis à Schaerbeek, rue Théodore Roosevelt, 42, suite à l'attribution de la cave A au lot B, l'incorporation dans les communs du sas aux sous-sols, de l'attribution au lot C de la propriété privative de l'arrière partie du toit et de l'escalier y menant.

B) Pour ce faire :

- a) un/centième dans le terrain et deux/millièmes dans les parties

communes à l'exception du terrain sont transférés du lot A vers le lot B.

b) douze/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain sont transférés du lot A vers le lot C.

C) Par conséquent :

a) La modification précitée de la configuration de ces entités privatives a entraîné une modification de la distribution des quotités attachées à ces entités.

Suivant le rapport motivé de Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre-expert immobilier à Linkebeek, Boterberg, 21, du vingt-huit janvier deux mille onze, annexé aux présentes après avoir été signé « ne varietur » par les comparants et le Notaire, les quotités devront dorénavant être attribués aux entités privatives de la façon suivante :

parties privatives	quotités dans le terrain	quotités dans les autres parties communes
Lot A	40/100	361/1000
Lot B	26/100	282/1000
Lot C	34/100	357/1000
TOTAUX	100/100	1000/1000

b) Le texte sous la rubrique « **DESCRIPTION DES BIENS** » à la page 4 des statuts initiaux est remplacé par le texte suivant :

« I. Les **entités privatives** sont :

1. Le « **LOT A** » repris sous couleur rouge au plan ci-annexé, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* :

au rez-de-chaussée : bureau, salle de réunion, trois bureaux, cuisine, sas et water-closet ;

Il est ici rappelé que le propriétaire de ce lot pourra modifier la destination de ce lot en habitat.

au sous-sol : la cave Abis, la cave Ater et le sas ;

- *en jouissance privative et exclusive (à charge d'entretien)* : la cour et le jardin ;

- *en copropriété et indivision forcée* :

quarante/centièmes dans le terrain ;

trois cent soixante et un/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain ;

2. Le « **LOT B** » repris sous couleur verte au plan ci-annexé, comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* :

au premier étage : séjour avec balcon, cuisine, water-closet, chambre, terrasse, dégagement desservant une salle de bains et une chambre ;

au sous-sol : la cave A et la cave B ;

- *en copropriété et indivision forcée* :

vingt-six/centièmes dans le terrain ;

deux cent quatre-vingt-deux/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain ;

3. Le « **LOT C** » repris sous couleur bleu au plan ci-annexé,

comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* :

au deuxième étage: hall, chambre avec balcon, salle de bains, water-closet, chambre, l'escalier intérieur menant au troisième étage sous-toiture ;

au troisième étage : séjour avec coin cuisine, grenier débarras, l'escalier extérieur menant à la terrasse sur le toit ;

au niveau de la toiture : terrasse sur le toit.

au sous-sol : la cave C;

- *en copropriété et indivision forcée* :

trente-quatre/centièmes dans le terrain ;

trois cent cinquante-sept/millièmes dans les parties communes à l'exception du terrain.

Tels que ces lots ainsi que les parties communes sont décrits au plan dressé par le géomètre-expert Paul DE WINTER à Ganshoren le deux octobre mille neuf cent nonante-cinq, modifié par le géomètre-expert Philippe HOFMANS à Linkebeek le vingt-quatre janvier deux mille onze. Ledit plan restera ci-annexé après avoir été signé « ne varietur » par les parties et Nous, Notaires.

II. Les parties communes reprises sous couleur jaune au dit plan, sont :

- les divers aéras, cheminées et gaines dans tous l'immeuble;
- au rez-de-chaussée : le hall d'entrée et la cage d'escaliers, l'escalier vers les sous-sols, l'escalier vers le premier étage ;
- au sous-sol la cave dénommé « cave elec », la cave chaufferie, la cave dans laquelle se trouve la cave à mazout, le réduit et le dégagement ;
- au premier étage : la cage d'escaliers et ses paliers ;
- au deuxième étage : la cage d'escaliers et ses paliers ;
- la partie avant de la toiture. »

III. MISE À JOUR DES STATUTS

Les comparants déclarent que l'acte de base et le règlement de copropriété initiaux restent d'application sous réserve des modifications mentionnées ci-dessus.

La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis est désormais régie par la loi du 30 juin 1994 parue au Moniteur belge du 26 juillet 1994, elle-même modifiée par la loi du 2 juin 2010, parue au Moniteur belge du 28 juin 2010.

Les comparants sont informés par le Notaire que le syndic ou à défaut, les copropriétaires est/sont obligé(s) de mettre les statuts en conformité avec la nouvelle législation dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur de la nouvelle loi.

Les comparants déclarent que, pour autant que les dispositions des statuts soient contraires aux dispositions de la nouvelle loi, elles sont présumées avoir été remplacées par les dispositions de la nouvelle loi.

IV. DÉCLARATIONS DIVERSES

1. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclare faire

élection de domicile en son siège susindiqué.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre une quelconque inscription d'office du chef de cet acte.

3. ÉTAT CIVIL

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire certifie que les noms, prénoms, lieu et date de naissance et le domicile des parties - personnes physiques - correspondent aux données reprises dans le registre national.

4. DECLARATION DES COMPARANTS

Les comparants reconnaissent avoir pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation ou, si ce n'est pas le cas, avoir eu suffisamment de temps pour prendre connaissance du contenu du présent acte et dispenser le notaire instrumentant d'en faire la lecture intégrale.

Les comparants déclarent que le présent acte est exécutoire ensemble avec les statuts initiaux pour former un acte authentique conformément l'article 19 de la Loi Organique du Notariat.

5. DROITS D'ECRITURE

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 €).

6. DECLARATION FISCALE

Les comparants déclarent que la nouvelle attribution des quotités dans les parties communes à l'exception du terrain correspond à la situation réelle et a été fixée conformément l'article 577-4 du Code Civil.

Cette mise à jour de l'attribution des parties communes n'entraîne pas de mutation et ne donne donc pas lieu à une perception de droits.

Par contre, la mutation d'un centième dans le terrain du lot A vers le lot B suite à l'attribution d'une cave à ce dernier lot B est soumise au droit de mutation. Pour la perception des droits d'enregistrement la valeur de ce centième est fixée à cinq cents euros (500,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à Auderghem, en l'étude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et des modifications apportées depuis l'envoi du projet et que le reste de l'acte ait été commenté, les comparants, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré trois rôle(s) deux renvoi(s)

Au 3^{ème} bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

Le 21 MARS 2011

Volume 60 folio 29 case 8

Reçu : vingt-cinq euros (25)

(signé) MARCHAL D.

Suivent les annexes.

Philippe HOFMANS**Géomètre-Expert Immobilier****Gradué en construction**

Boterberg, 21

1630 Linkebeek

Tél+Fax, 02 377 51 05

GSM 0477 43 56 15

philippe.hofmans@scarlet.be

ING 310-0209713-85

T.V.A. BE0 780 031 636

Linkebeek, le 24 janvier 2011.

Doss 11/1291

quot1291.anc

Concerne : **MODIFICATION ACTE DE BASE RUE Th. ROOSEVELT, 42 A SCHAERBEEK****CALCUL DES QUOTITES**

Situation ancienne : quotités dans le bâtiment

Lot	locaux	surface	coef.	SxC	Quotité	adoptée
1	jardin	79		0.0	0.00	
	rez-de-chaussée	95	1.00	95.0	351.33	
	caves A', A''	25	0.20	5.0	18.49	375
	cave A	8	0.20	1.6	5.92	
2	cave B	8	0.20	1.6	5.92	
	1 ^{er} étage	80	0.90	72.0	266.27	280
	terrasse	11	0.20	2.2	8.14	
	cave C	11	0.20	2.2	8.14	
3	2 ^e étage	61	0.80	48.8	180.47	345
	3 ^e étage	60	0.70	42.0	155.33	
Totaux				270.4	1 000.00	1 000

Situation ancienne : quotités dans le terrain

Lot	locaux	surface	coef.	SxC	Quotité	adoptée
1	jardin	79	0.20	15.8	55.21	
	rez-de-chaussée	95	1.00	95.0	331.94	41
	caves A', A''	25	0.20	5.0	17.47	
	cave A	8	0.20	1.6	5.59	
2	cave B	8	0.20	1.6	5.59	
	1 ^{er} étage	80	0.90	72.0	251.57	25
	terrasse	11	0.20	2.2	7.69	
	cave C	11	0.20	2.2	7.69	
3	2 ^e étage	61	0.80	48.8	170.51	34
	3 ^e étage	60	0.70	42.0	146.75	
Totaux				286.2	1 000.00	100

CP

Philippe HOFMANS
Géomètre-Expert Immobilier
Gradué en construction

Linkebeek, le 24 janvier 2011.

Boterberg, 21
1630 Linkebeek
Tél+Fax 02 377 51 05
GSM 0477 43 56 15
philippe.hofmans@scarlet.be
ING 310-0209713-85
T.V.A. BE0 780 031 636

Doss 11/1291
quot1291.nouv

Concerne : MODIFICATION ACTE DE BASE RUE Th. ROOSEVELT, 42 A SCHAERBEEK

CALCUL DES QUOTITES

SITUATION NOUVELLE quotités dans le bâtiment

Lot	locaux	surface	coef.	SxC	Quotité	adoptée
1	jardin	79		0.0	0.00	361
	rez-de-chaussée	95	1.00	95.0	346.46	
	caves A', A''	20	0.20	4.0	14.59	
	cave A	8	0.20	1.6	5.84	
2	cave B	8	0.20	1.6	5.84	282
	1 ^{er} étage	80	0.90	72.0	262.58	
	terrasse	11	0.20	2.2	8.02	
	cave C	11	0.20	2.2	8.02	
3	2 ^e étage	61	0.80	48.8	177.97	357
	3 ^e étage	60	0.70	42.0	153.17	
	terrasse	24	0.20	4.8	17.51	
Totaux				274.2	1 000.00	1 000

Le calcul ci-dessus est une moyenne pondérée des surfaces avec un coefficient de 100% pour le rez-de-chaussée, de 90% pour le 1^{er} étage, de 80% pour le 2^e étage, de 70% pour le 3^e étage afin de tenir compte de la diminution de valeur de étage par rapport au rez-de-chaussée car l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur, de 20% pour les caves au sous-sol, de 20% pour les terrasses.

SITUATION NOUVELLE : quotités dans le terrain

Lot	locaux	surface	coef.	SxC	Quotité	adoptée
1	jardin	79	0.20	15.8	54.48	40
	rez-de-chaussée	95	1.00	95.0	327.59	
	caves A', A"	20	0.20	4.0	13.79	
2	cave A	8	0.20	1.6	5.52	26
	cave B	8	0.20	1.6	5.52	
	1 ^{er} étage	80	0.90	72.0	248.28	
	terrasse	11	0.20	2.2	7.59	
3	cave C	11	0.20	2.2	7.59	34
	2 ^e étage	61	0.80	48.8	168.28	
	3 ^e étage	60	0.70	42.0	144.83	
	terrasse	24	0.20	4.8	16.55	
Totaux				290.0	1 000.00	100

Le calcul ci-dessus est une moyenne pondérée des surfaces avec un coefficient de 20% pour le jardin, de 100% pour le rez-de-chaussée, de 90% pour le 1^{er} étage, de 80% pour le 2^e étage, de 70% pour le 3^e étage afin de tenir compte de la diminution de valeur de étage par rapport au rez-de-chaussée car l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur, de 20% pour les caves au sous-sol, de 20% pour les terrasses.

Signé "NE VARIETUR"
en annexe à un acte passé
devant le notaire Paul DAUWE
à Auderghem, le 16/3/11

Enregistre...
Au 3^{ème} bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
Le 21 MARS 2011
Volume... folio... case...
Reçu... Vingt-cinq euros (25).....
MARCHAL D.



Enregistré... rôle(s)... renvoi(s)
 Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
 Le ... 21 MARS 2011
 Volume ... 21 ... folio ... 22 ... case ... 16
 Reçu ... Vingt-cinq euros (25)

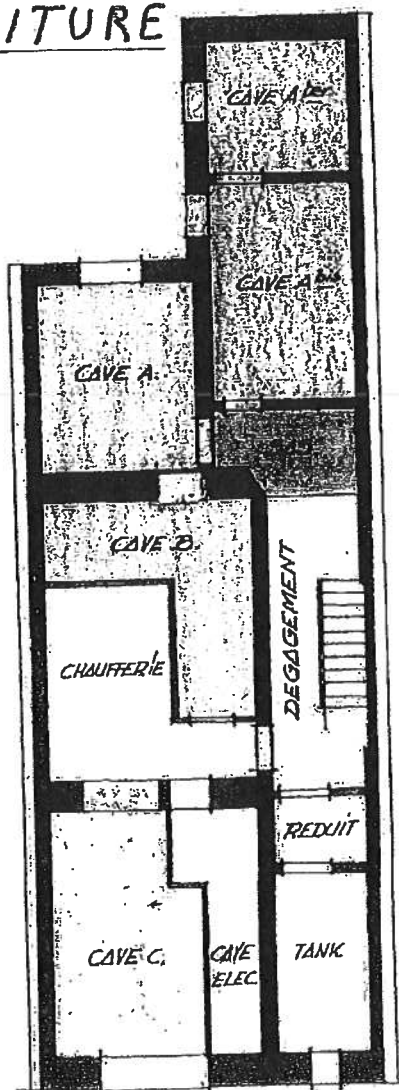
MARCHAL D

Signé "NE VARIETUR"
 en annexe à un acte passé
 devant le notaire Paul DAUWE
 à Auderghem, le 16/3/11

[Signature]

[Signature]

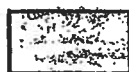
TOITURE



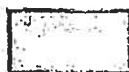
CAVES

COMMUNE DE SCHUERBEEK
IMMEUBLE RUE THÉODORE ROOSEVELT, 42
CADASTRE 11^e DIV. SECTION C. 82³ - 28.00 ca.
PLAN ANNEXÉ À L'ACTE DE BASE

ECHELLE 1/125



PARTIES PRIVATIVES DU LOT A.



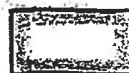
PARTIES PRIVATIVES DU LOT B.



PARTIES PRIVATIVES DU LOT C.



PARTIES COMMUNES

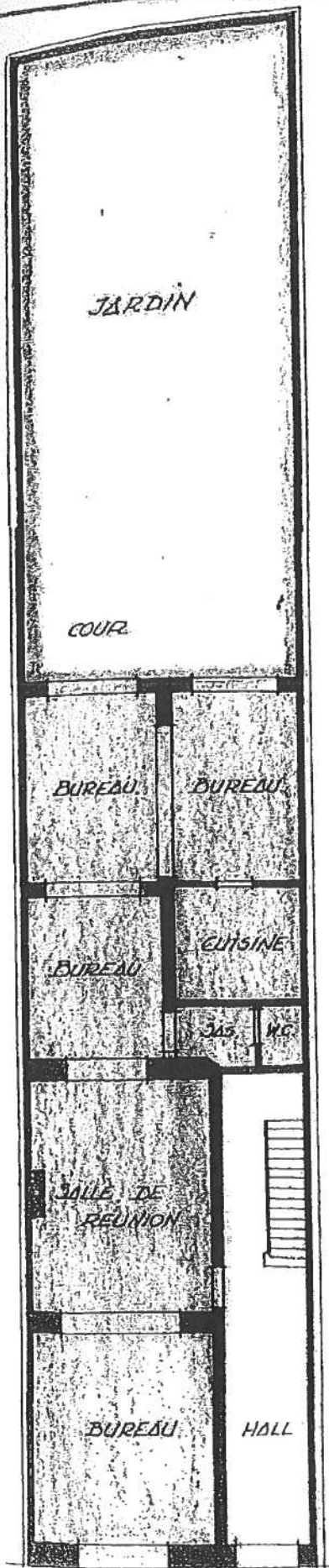


PARTIES COMMUNES A USAGE PRIVATIF

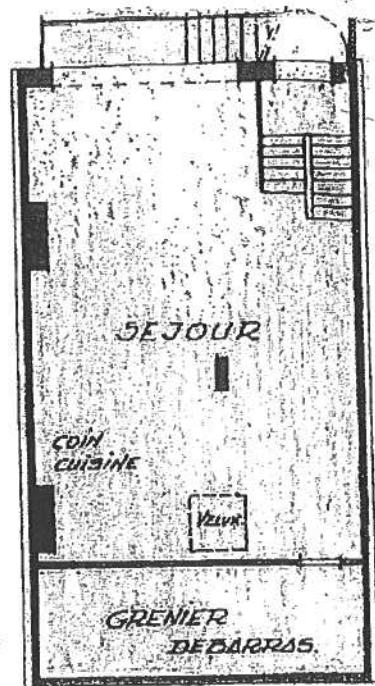
Plan dressé par le Géometre - Expert immob.
 DE WINTER pour être annexé à l'acte de base.

et modifié par Le G.-E.-I. HOFMANS le 24.1.11

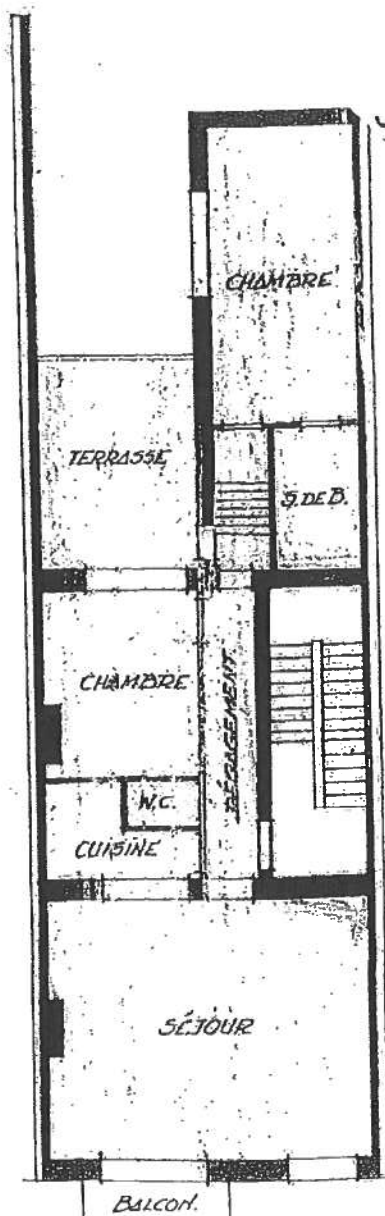
Hofmans
 Boterberg 21
 1630 Linkebeek



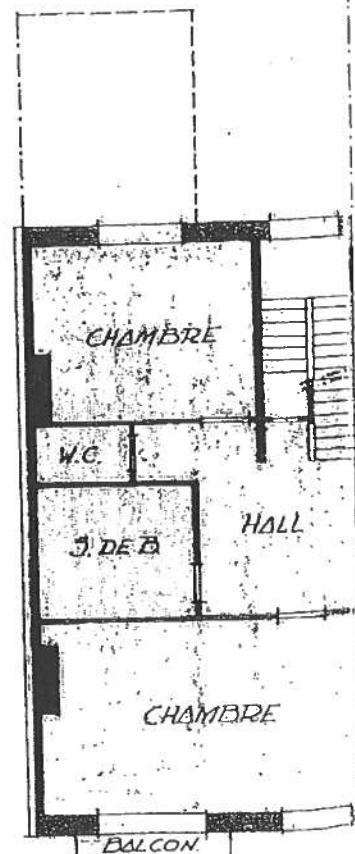
REZ DE CHAUSÉE



3ÈME ÉTAGE S/TOIT



1ER ÉTAGE



2ÈME ÉTAGE

