REP. 387 DOS. 3083 4894 Date: 19.9.2002 Ann: 3

ACTE DE BASE MODIFICATIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE VENDOME"
ayant son siège à Molenbeek-Saint-Jean,
avenue Jean Dubrucq, 86 b.110

L'AN DEUX MILLE DEUX
Le dix neuf septembre
En notre Etude à Molenbeek-Saint-Jean.
Devant Nous, Maître Pierre VERMEULEN, notaire, résidant à Molenbeek-Saint-Jean.

A COMPARU:

La société coopérative à responsabilité limitée "Nouveaux Etablissements Delchevalerie", dont le siège social est établi à Berchem-Sainte-Agathe, rue Kasterlinden, 11.

Constituée par acte sous seing privé du six novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt-six janvier suivant, sous le numéro 8801 26 188, et dont les statuts ~~ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire~~ ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Xavier WETS à Schaerbeek le deux novembre mil neuf cent nonante trois publié ~~publié aux annexes au Moniteur Belge du suivant, sous le numéro~~ au Moniteur Belge sous le numéro 931209-73.

Ici représentée par son administrateur gérant:
Monsieur Roger Henry, demeurant à Molenbeek-Saint-Jean, rue des Fuchsias, 38, réélu à cette fonction aux termes de la même l'assemblée.

~~publiée aux annexes au Moniteur Belge du sous le numéro~~

Ladite société agissant en sa qualité de syndic de

C953746

l'immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq 80 à 86, de l'Association des copropriétaires Résidence Vendôme" ayant son siège en l'immeuble 86 avenue Jean Dubrucq à Molenbeek-Saint-Jean,

Nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée des copropriétaires tenue le vingt [illegible] mil neuf cent nonante [illegible]

Ci-après dénommée "le comparant".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé qu'aux termes d'une assemblée des copropriétaires de l'immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean 80 à 86, tenue le vingt trois février mil neuf cent nonante neuf il a été décidé de modifier et d'adapter l'acte de base de l'immeuble, avec son règlement de copropriété et son règlement d'ordre intérieur, aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, entrée en vigueur le premier août mil neuf cent nonante-cinq, et formant les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Cet immeuble a été soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, tel que prévu par l'ancien article 577/bis du Code Civil, aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Pierre Van Assche à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze juillet suivant, volume 3488 numéro 1, dressé à la requête de la société anonyme "Entreprises Amelinckx", à Anvers.

De cet acte de base, il résulte que le bien est subdivisé en deux blocs, étant le "Grand Bloc", actuellement dénommé "Vendôme I", comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée, un entresol, et treize étages, et un "Petit Bloc", actuellement dénommé "Vendôme II", comprenant un rez-de-chaussée, et sept étages.

L'ensemble de cet immeuble comprenait "**les parties privatives" suivantes :**

GRAND BLOC ET PETIT BLOC

Sous-sol :

1) quatre-vingt-six emplacements voiture numérotés 1 à 86 avec chacun zéro virgule septante-cinq/quatre millièmes (0,75/4000e) des parties communes,

2) des caves, étant :
- Dans le Grand Bloc : nonante et une caves numérotées 15 à 105,
- Dans le Petit Bloc : a) quatorze caves numérotées 1 à 14.

Il est stipulé que l'on ne peut être propriétaire de cave si l'on n'est pas propriétaire d'un appartement ou local privatif.

b) une cave étant la cave du magasin qui fait partie du magasin QR au rez-de-chaussée.

On distinguait ensuite :

DANS LE GRAND BLOC

Au rez-de-chaussée :
- l'appartement A/R avec vingt et un/quatre millièmes (21/4000e) des parties communes,
- l'appartement B/R avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes (bureaux qui peuvent être transformés en logement)
- l'appartement D/R avec dix-sept et demi/quatre millièmes (17,5/4000e) des parties communes,
- le studio H/R avec douze/quatre millièmes (12/4000e) des parties communes,
- le studio I/R avec douze/quatre millièmes (12/4000e) des parties communes,
- l'appartement K/R avec dix-huit et demi/quatre millièmes (18,5/4000e) des parties communes,
- l'appartement L/R avec dix-sept et demi/quatre millièmes (17,5/4000e) des parties communes.

A l'entresol
- l'appartement A/E avec vingt et un et demi/quatre millièmes (21,5/4000e) des parties communes,
- l'appartement B/E avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes
- l'appartement D/E avec dix-huit/quatre millièmes (18/4000e) des parties communes,
- l'appartement E/E avec dix-neuf/quatre millièmes (19/4000e) des parties communes,
- le studio H/E avec douze/quatre millièmes (12/4000e) des parties communes,
- le studio I/E avec douze/quatre millièmes (12/4000e) des parties communes,
- l'appartement K/E avec dix-neuf/quatre millièmes

C953745

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

(19/4000e) des parties communes,
- l'appartement L/E avec dix-huit/quatre millièmes (18/4000e) des parties communes,
- vingt-trois caves numérotées de 106 à 128,
- un espace vide dans lequel la société anonyme "Entreprises Amelinckx", se réservait la création de cinq studios qui seraint numérotés C/E, F/E, G/E, J/E et M/E. Dans l'éventualité où il y aurait création de ces studios, les quotités indivises de l'immeuble seraient augmentées de treize unités par studio créé.

Au premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième et douzième étage :

A chacun des étages, étant précisé que la lettre de l'appartement est suivie du numéro de l'étage :
- l'appartement A avec vingt-deux/quatre millièmes (22/4000e) des parties communes,
- l'appartement B avec vingt-deux/quatre millièmes (22/4000e) des parties communes,
- l'appartement C avec dix-huit/quatre millièmes (18/4000e) des parties communes
- l'appartement D avec dix-huit/quatre millièmes (18/4000e) des parties communes,
- l'appartement E avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes,
- l'appartement F avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes,
- l'appartement G avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes,
- le studio H avec douze/quatre millièmes (12/4000e) des parties communes,
- le studio I avec douze/quatre millièmes (12/4000e) des parties communes,
- l'appartement J avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes,
- l'appartement K avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes,
- l'appartement L avec dix-huit/quatre millièmes (18/4000e) des parties communes,
- l'appartement M avec dix-huit/quatre millièmes (18/4000e) des parties communes,

En outre au dessus de la "crèche" au niveau des quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième,

neuvième, dixième, onzième et douzième étage,
- l'appartement N avec vingt-deux/quatre millièmes (22/4000e) des parties communes,
- l'appartement O avec vingt-deux/quatre millièmes (22/4000e) des parties communes.

Au treizième étage,
- le studio A/13 avec treize/quatre millièmes (13/4000e) des parties communes,
- le studio B/13 avec treize/quatre millièmes (13/4000e) des parties communes,
- l'appartement E/13 avec dix-neuf/quatre millièmes (19/4000e) des parties communes,
- le studio F/13 avec treize/quatre millièmes (13/4000e) des parties communes,
- l'appartement H/13 avec dix-sept/quatre millièmes (17/4000e) des parties communes,
- le studio J/13 avec treize/quatre millièmes (13/4000e) des parties communes,
- l'appartement K/13 avec dix-neuf/quatre millièmes (19/4000e) des parties communes,
- le studio N/13 avec treize/quatre millièmes (13/4000e) des parties communes.
- le studio O/13 avec treize/quatre millièmes (13/4000e) des parties communes.

DANS LE PETIT BLOC

Au rez-de-chaussée :
- le magasin Q/R (avec sa cave dans le sous-sol) avec huit/quatre millièmes (8/4000e),
- le studio P/R avec dix et demi/quatre millièmes (10,5/4000e) des parties communes,

Aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étage

A chaque étage, étant précisé que la lettre de l'appartement est suivie du numéro de l'étage,
- l'appartement P avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes
- l'appartement Q avec vingt/quatre millièmes (20/4000e) des parties communes,

Au septième étage
- le studio T/7 avec dix/quatre millièmes (10/4000e) des parties communes.

A cet acte de base était joint le règlement de copropriété.

C953744

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

En vertu des réserves que la société anonyme Entreprises Amelinckx avait prévues à son profit, cet acte de base a été modifié :

1° Aux termes d'un acte reçu par le notaire Frans Vanherpe à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-neuf septembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix octobre suivant, volume 4508 numéro 8, et stipulant :

a) création au sous-sol d'une cave supplémentaire numéro 106 dans le Petit Bloc

b) le studio P/R devient "Cabinel médical".

A noter que cet acte contient la création d'un local commun supplémentaire au septième étage du Petit Bloc dénommé "chaufferie-gaz" (étage technique),

2° aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Frans Vanherpe, le quatorze mars mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept avril suivant, volume 5526 numéro 11, stipulant :

a) modification de la description privative du flat H/R au rez-de-chaussée par la suppression du vide-poubelle et de la penderie dans le hall,

b) création de cinq studios C/E, F/E, G/E, J/E et M/E à l'entresol, dans le Grand Bloc avec chacun treize quotités dans les parties communes,

c) par suite de la création de cinq studios, les quotités indivises dans l'immeuble sont portées à quatre mille soixante-cinq, celui-ci étant dorénavent le dénominateur commun pour chaque entité privative qui garde le numérateur identique,

3° Aux termes d'un acte reçu par le notaire Frans Vanherpe prénommé, le six février mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze février suivant, volume 5871 numéro 8, stipulant que l'emplacement de parking 43 en sous-sol n'a pas été exécuté ; les quotités attribuées à ce parking ont été affectées à l'emplacement de parking 35 qui possède dorénavent un et demi/quatre mille soixante-cinquièmes (1,5/4065e) des parties communes.

Il est a noter enfin, qu'aux termes d'un acte reçu par le notaire Frans Vanherpe prénommé le six février mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze février

suivant, volume 5871 numéro 9, la société anonyme "Entreprises Amelinckx", a vendu au Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean, dans l'immeuble prédécrit, les biens privatifs suivants :
- dans le sous-sol, les emplacements pour voiture ou parkings numéro 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 61 et 65, (étant noté que les parkings 33, 34 et 35 étaient à usage d'archives), chaque parking avec zéro virgule septante-cinq/-quatre mille soixante-cinquièmes (0,75/4065e) des parties communes, sauf l'emplacement numéro 35 qui possède un et demi/quatre mille soixante-cinquièmes (1,5/4065e) des parties communes, soit ensemble quinze virgule septante-cinq/quatre mille soixante-cinquièmes (15,75/4065e) des parties communes,
- au rez-de-chaussée, les locaux à usage de bureaux, étant suivant l'acte de base,
a) l'appartement A/R avec vingt et un/quatre mille soixante-cinquièmes (21/4065e) des parties communes,
b) l'appartement B/R avec vingt/quatre mille soixante-cinquièmes (20/4065e) des parties communes,
c) l'appartement D/R avec dix-sept et demi/quatre mille soixante-cinqièmes (17,5/4065e) des parties communes,
- à l'entresol, les locaux à usage de bureaux, étant, suivant l'acte de base,
a) l'appartement A/E avec vingt et un et demi/quatre mille soixante-cinquièmes (21,5/4065e) des parties communes,
b) l'appartement B/E avec vingt/quatre mille soixante-cinquièmes (20/4065e) des parties communes,
c) l'appartement D/E avec dix-huit/quatre mille soixante-cinquièmes (18/4065e) des parties communes,
d) l'appartement E/E avec dix-neuf/quatre mille soixante-cinquièmes (19/4065e) des parties communes,
e) le studio H/E avec douze/quatre mille soixante-cinquièmes (12/4065e) des parties communes,
f) le studio I/E avec douze/quatre mille soixante-cinquièmes (12/4065e) des parties communes,
g) l'appartement K/E avec dix-neuf/quatre mille soixante-cinquièmes (19/4065e) des parties communes,
h) l'appartement L/E avec dix-nhuit/quatre mille soixante-cinquièmes (18/4065e) des parties communes,
i) le studio C/E avec treize/quatre mille soixante-

C953743

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

7

cinquièmes (13/4065e) des parties communes,
j) le studio F/E avec treize/quatre mille soixante-cinquièmes (13/4065e) des parties communes,
k) le studio G/E avec treize/quatre mille soixante-cinquièmes (13/4065e) des parties communes,
l) le studio J/E avec treize/quatre mille soixante-cinquièmes (13/4065e) des parties communes,
m) le studio M/E avec treize/quatre mille soixante-cinquièmes (13/4065e) des parties communes.

au total deux cent soixante-trois/quatre mille soixante-cinquièmes (263/4065e) des parties communes.

A observer que ces biens ont été vendus à "usage de bureaux", en constituant une entité et que ce propriétaire, le Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean, a subdivisé la disposition intérieure suivant ses besoins, modifiant la description initiale des locaux privatifs en vertu de la "Remarque Générale" prévue à l'acte du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six.

Par ailleurs :

1) aux termes d'un acte reçu par le notaire Vanherpe précité en date du dix mai mil neuf cent septante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq juin suivant, volume 5724 numéro 24, la société Amelinckx susdite a rendu privatif le local initialement prévu pour les compteurs d'électricité et situé derrière les ascenseurs A, B, C, D,E en face des caves 78 et 79 et a créé une cave privative supplémentaire 78/bis, sans quotité dans le "Grand Bloc",

2) aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Vanherpe le dix mai mil neuf cent septante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq juin suivant, volume 5726 numéro 23, ladite société Amelinckx a rendu privatif le local initialement prévu pour les compteurs d'électricité et situé en face des caves 89 et 90 et a créé ainsi une cave privative supplémentaire 91/bis, sans quotité dans le "Grand Bloc".

4° L'assemblée des copropriétaires du vingt-sept novembre mil neuf cent nonante-sept ayant voté l'adaptation de l'acte de base aux nouvelles dispositions de la loi en la matière, a en outre décidé d'apporter les modifications suivantes à cet acte de base, non encore

actées à ce jour, de façon à ce que le présent acte de base soit totalement en conformité avec ces nouvelles dispositions légales et la situation matérielle effective de l'immeuble. Il est ainsi décidé et acté les modifications suivantes.

1.- Les parkings 33, 34, 35 constituent actuellement et de fait un local privatif qui n'est plus affecté au parking. Ces parkings sont actuellement la propriété du Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean. De l'accord du propriétaire concerné, à l'assemblée susdite, ces trois parkings, ne constituant en réalité qu'une seule entité sont modifiés en un local privatif qui sera décrit comme suit :

"Un local privatif à usage de réserve, à l'emplacement des anciens parkings 33, 34 et 35, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte
b) en copropriété et indivision forcée : les trois/quatre mille soixante-cinquièmes des parties communes."

2.- Divers locaux à usage commun sont actuellement et de fait desaffectés à l'usage auquel ils étaient destinés. L'assemblée a décidé que ces locaux, tout en étant des parties communes de l'immeuble, pourront être utilisés à des fins privatives par des propriétaires d'appartement dans l'immeuble. Il sera demandé à ce sujet une indemnité d'occupation, indemnité qui sera affectée à l'approvisionnement du "fonds de réserve" de l'immeuble. Ces locaux seront déterminés par le "conseil de gérance" de l'immeuble, et une numérotation sera donnée à ces locaux, uniquement dans le cadre de la gestion de l'immeuble, sans pour autant que la dénomination officielle résultant du présent acte de base soit modifiée pour autant.

3.- L'acte de base du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six stipulait au sujet des caves que :"Aussi longtemps que les caves ne sont pas vendues, elles restent la propriété privative des Entreprises Amelinckx et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble. D'une attestation délivrée le seize juillet mil neuf cent nonante-huit par Monsieur le Conservateur du cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, il résulte que la cave 80 n'a

C953742

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

jamais été vendue. En vertu de la clause susdite, cette cave n'ayant pas été vendue par les Entreprises Amelinckx dans un délai de vingt ans, est devenue, par l'expiration du terme, propriété commune à l'immeuble. Cette cave ainsi devenue commune pourra être affectée ainsi que dit au point 2.- qui précède.
4.- L'assemblée susdite a en outre décidé de modifier la dénomination du "Cabinet Médical P/R" en "Local privatif P/R", ce de l'accord expres du propriétaire de cette entité privative, exprimé à la dite assemblée.

De sorte que l'immeuble dont question se décrit actuellement comme suit, étant précisé que les parties communes dans l'immeuble et le terrain sont actuellement divisés en quatre mille soixante-cinq/quatre mille soixante-cinquièmes, savoir :

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Un immeuble érigé en deux blocs, dont l'un est dénommé "Grand Bloc", et l'autre "Petit Bloc", également dénommés actuellement, respectivement "Vendome I", et "Vendome II",
a) sur un terrain situé à front de l'avenue Jean Dubrucq, où il est côté sous les numéros 80, 82, 84 et 86, sur une largeur de soixante-huit mètres nonante-trois centièmes, aboutissant à l'arrière au chemin dit "rue de la Lys", contenant en superficie d'après titre trente et un ares quatre-vingt-huit centiames cinquante-trois dixmilliares, cadastré ou l'ayant été section A, suivant titre ancien numéros 33/D/2, 29/K, 29/L et partie du numéro 28/K, et actuellement numéro 28/M pour une contenance de trente et un ares quatre-vingt-huit centiares, et,
b) au-dessus de la couverture de la "crêche publique", érigée par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, sur un terrain appartenant à cette dernière et tenant au prédécrit,

Cet immeuble comprend actuellement les entités privatives suivantes, telles que celles-ci sont décrites aux plans annexés aux actes susdits des vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, vingt-neuf septembre mil neuf cent septante-deux, quatorze mars mil neuf cent septante-huit, six février mil neuf cent quatre-vingt, et six février mil neuf cent quatre-vingt, (ce dernier étant la vente au Centre Public d'Aide Sociale de

Molenbeek-Saint-Jean.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Observation préliminaire pro-fisco

Il est fait observer que la description qui suit résulte de l'acte de base et de ses modifications susvisées, et n'entraine aucun transfert de propriété ou cession de droit quelconque au profit de quiconque, ni aucun échange.

L'immeuble se décrit comme suit :

(GRAND BLOC ET PETIT BLOC)

A.- **Parties communes**

D'une manière générale, les parties communes comprennent le terrain et toutes les parties et tous les éléments indiqués comme communs dans le règlement général de copropriété dont question infra, notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilité commune des copropriétaires et, plus spécialement :

AUX SOUS-SOLS (GRAND BLOC ET PETIT BLOC)

Rampe, avec sa porte, d'accès aux garages-parkings, dégagement, aires de roulage et voies d'accès à ces garages souterrains (en partie sous l'immeuble et en partie en sous-sol du jardin), accès aux caves et dégagements, le local destiné à la cabine électrique à haute tension, les divers locaux pour compteurs, vide-poubelles, chaufferies et tanks à mazout, les aéras, toutes les conduites, gaines de ventilation et tuyauteries, les égouts, les escaliers et leurs cages, les trémies d'ascenseurs, les machineries des ascenseurs, ainsi que les caves ci-dessus énumérées et devenues communes, et caetera .....

AU REZ DE CHAUSSEE :

(GRAND BLOC)

Promenoir couvert, deux grands halls d'entrée, reliés par une galerie, conciergerie, local pour voitures d'enfants, débarras, aéras, dégagements, toutes les conduites et tuyauteries, vide-poubelles, les escaliers et leur cage, les ascenseurs et leur cage, et caetera ...

(PETIT BLOC)

Rampe, avec sa porte, vers garages et son entrée, hall d'entrée du bloc, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, les aéras, et caetera ....

C953741

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

Cinq emplacements de parking en surface, situé à l'arrière du Petit Bloc, sans quotités, étant fait observer que ces cinq emplacements sont érigés sur les jardins, parties communes, qui en vertu de l'acte de base du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, pouvaient être aménagés partiellement en garage-parking de jour.

A L'ENTRESOL DU GRAND BLOC :

Espace vide du promenoir, dégagements, aéras, vide-poubelles, conduites et tuyauteries, accès aux caves et dégagements, emplacements compteurs, les escaliers et leurs cages, les ascenseurs et leurs cages, les divers conduits de fumée, et caetera....

Il est à remarquer qu'il n'y a pas d'entresol dans le Petit Bloc.

AUX ETAGES (GRAND BLOC ET PETIT BLOC)

Les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les paliers, dégagements, locaux compteurs, aéaras, les vide-poublles, conduites et tuyauteries, divers conduits de fumée, et caetera....

AUX ETAGES SUPERIEURS (TREIZIEME POUR LE GRAND BLOC ET SEPTIEME POUR LE PETIT BLOC) :

Les escaliers et leurs cages, les paliers, dégagements, locaux compteurs, réserves, locaux télévision, aéaras, les machineries des ascenseurs, et caetera.... ainsi qu'au septième égage du Petit Bloc, le local "chaufferie-gaz",

AUX TOITURES :

Revêtements, cheminées, et caetera.....

B.- **Parties privatives**

I.- GRAND BLOC ET PETIT BLOC

AUX SOUS-SOL :

a) GARAGE-PARKING

Quatre-vingt-deux emplacements pour voitures, numérotés de UN à TRENTE-DEUX, de TRENTE-SIX à QUARANTE-DEUX et de QUARANTE-QUATRE à QUATRE-VINGT-SIX, et qui seront dénommés "garage numéro 1", "garage numéro 2", et caetera ....

Chaque garage comprend outre l'emplacement proprement dit, délimité par des lignes de peinture, zéro virgule septante-cinq/quatre mille soixante-cinquièmes (0,75/4065e) des parties communes.

Etant fait observer :

a) qu'il n'y a pas de garage numéro 43,

b) que l'ensemble des garages, propriété du Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean, étant les emplacements numéros 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 33, 34, 35, 36, 41, 42, 61 et 65, est actuellement subdivisé soit en emplacements pour voiture, soit en locaux fermés à usage de caves, archives et autres à usage de bureaux).

c) qu'en vertu de la décision de l'assemblée dont référence ci-avant, et de l'accord du propriétaire concerné, le Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean, les parkings 33, 34 et 35 sont supprimés comme tels et constituent actuellement un local privatif dénommé "Local privatif à usage de réserve" possédant trois/quatre mille soixante-cinquièmes (3/4065e) des parties communes.

b) CAVES

- Dans le Grand Bloc : nonante-trois caves numérotées de 15 à 105, y compris les caves numérotées 78/bis et 91/bis, (la cave 80, local privatif, devenant cependant partie commune pour non vente dans les vingt ans de l'acte de base initial ainsi que stipulé ci-avant).

- Dans le Petit Bloc : quinze caves numérotées de 1 à 14 et 106 (voir observation ci-après pour cette cave 106 au descriptif du Grand Bloc)

Les caves ne comprenent pas de quotités dans les parties communes.

On ne peut être propriétaire d'une cave, sans être propriétaire d'un appartement ou autre local privatif dans l'immeuble.

Outre la cave du magasin qui fait partie du magasin "Q/R" au rez-de-chaussée, dont elle constitue l'accessoire.

II.- GRAND BLOC

Au rez-de-chaussée

1) Un local de bureaux, formant avec le "local bureaux" de l'entresol, un ensemble de bureaux constituant actuellement une unité globale, propriété du "Centre Public d'Aide Sociale" de Molenbeek-Saint-Jean, formé des anciens appartements A/R, B/R et D/R au niveau du rez-de-chaussée. Cette entité, avec ses quotités dans l'ensemble immobilier, sera décrite plus amplement sous les locaux à l'entresol ci-après.

C953740

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

2) Le Studio H/R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall (sans penderie), salle de bains avec water-closet, studio, cuisine (le vide-poubelle est supprimé)

b) en copropriété et indivision forcée : les douze/quatre mille soixante-cinquième indivis des parties communes,

3) Le Studio I/R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, salle de bains avec water-closet, studio, cuisine et vide-poubelles,

b) en copropriété et indivision forcée : les douze/quatre mille soixante-cinquième indivis des parties communes,

4) L'Appartement K/R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, cuisine, living, hall de nuit avec water-closet et salle de bains, deux chambres à coucher, vide-poubelles exclusif dans dégagement commun (pas de conduit de fumée)

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit et demi/quatre mille soixante-cinquième indivis des parties communes.

5) L'Appartement L/R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie et placard, cuisine, living, hall de nuit, water-closet, salle de bains, une chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-sept et demi/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

A l'Entresol

1) Un Local bureaux, formant avec celui situé au rez-de-chaussée, et décrit ci-avant, une entité globale, formée des anciens appartements ou studios A/E, B/E, C/E, D/E, E/E, F/E, G/E, H/E, I/E, J/E, K/E, L/E et M/E, propriété du Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean,

Ce local se décrit comme suit :

Un local bureau, sis au rez-de-chaussée, et entre-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux affectés aux bureaux proprement dits, suivant disposition interne du propriétaire,

b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent soixante trois/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

2) Vingt-trois caves, numérotées de 106 à 128.

Ces caves n'ont pas de quotités dans la copropriété.

Observation : Il existe deux caves numéro 106, l'une au sous-sol du Petit Bloc, créée par l'acte de base modificatif du vingt-neuf septembre mil neuf cent septante-deux et l'autre à l'entresol du Grand Bloc stipulée à l'acte de base initial.

A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième et douzième étages :

Les appartements de types A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M décrits ci-après,

Ces appartements seront désignés chacun par la lettre type et le numéro de l'étage, soit "Appartement A/1" - "Appartement A/2", et caetera....

L'Appartement type A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : dégagement avec placard et vestiaire, water-closet, hall, cuisine, living, dégagement avec placard, trois chambres à coucher, salle de bains avec water-closet, et deux terrasses,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-deux/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement type B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : dégagement avec placard et vestiaire, water-closet, hall, cuisine, living, dégagement avec placard, salle de bains avec water-closet, trois chambres à coucher, deux terrasses,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-deux/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement type C, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard et penderie, débarras, cuisine, living, une chambre à coucher avec placard, dégagement, water-closet, salle de bains, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des

C953739

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

parties communes,

L'Appartement type D, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, débarras, cuisine, living, dégagement, water-closet, salle de bains, une chambre à coucher avec placard, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : dégagement, hall, cuisine, living, dégagement avec placard, dressing, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement type F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living, cuisine, dégagement, dressing, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement type G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living, dégagement avec penderie, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

Le Studio type H, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, salle de bains avec water-closet, studio, cuisine, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les douze/quatre mille soixante-cinquième indivis des parties communes,

Le Studio type I, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, salle de bains avec water-closet, studio, cuisine, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les

douze/quatre mille soixante-cinquièmes indivis dans les parties communes,

L'Appartement type J, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living, dégagement, dressing, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement type K, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : dégagement hall, cuisine, living, dégagement avec placard, dressing, salle de bains, water-closet, deux chambres à coucher, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquième indivis des parties communes,

L'Appartement type L, comprenant,

a) en propriété privative et exclusive : hall avec penderie, débarras, cuisine, living, dégagement, water-closet, salle de bains, une chambre à oucher avec placard, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit/quatre mille soixante-cinquièmes indivis dans les parties communes,

L'Appartement type M, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard et penderie, débarras, cuisine, living, une chambre à coucher avec placard, dégagement, water-closet, salle de bains, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-huit/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

A chacun des quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième et douzième étages (au-dessus du bâtiment de la crêche publique appartenant à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean)

L'Appartement type N, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : dégagement avec placard et vestiaire, water-closet, hall, cuisine, living, dégagement avec placard, salle de bains avec water-closet, trois chambres à coucher, deux terrasses,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-

C953738

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

deux/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

L'Appartement type O, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : dégagement avec placard et vestiaire, water-closet, hall, cuisine, living, dégagement avec placard, trois chambres à coucher, salle de bains avec water-closet et deux terrasses,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt-deux/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

Au treizième étage :

Le Studio A/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, studio, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse et placard,

b) en copropriété et indivision forcée : treize/-quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

Le Studio B/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, studio, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse et placard,

b) en copropriété et indivision forcée : les treize/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

L'Appartement E/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, living, cuisine, sas, deux chambres à coucher, salle de bains, terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-neuf/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

Le Studio F/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, dressing, studio, cuisine, sas, placard, salle de bains avec water-closet, terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les treize/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

L'Appartement H/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, placards, living, sas, cuisine, salle de bains avec

water-closet, une chambre à coucher, une terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : dix-sept/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

Le Studio J/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, dressing, studio, cuisine, sas, placard, salle de bains avec water-closet, terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les treize/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

L'Appartement K/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, water-closet, living, cuisine, sas, deux chambres à coucher, salle de bains, terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix-neuf/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

Le Studio N/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, studio, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse et placard,

b) en copropriété et indivision forcée : les treize/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

Le Studio O/13, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, studio, cuisine, sas, salle de bains avec water-closet, terrasse et placard,

b) en copropriété et indivision forcée : les treize/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes,

Remarque :

Le treizième étage n'est pas desservi par ascenseurs et les conduits de fumée ne pourront être utilisés uniquement que pour appareils à gaz.

C957737

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

III.- PETIT BLOC

A) Au rez-de-chaussée :

Le Magasin Q/R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Le magasin proprement dit, sas avec lave-mains, water-closet, vide poubelles, et volets aux fenêtres, ainsi qu'au sous-sol, une grande cave, dénommée "Cave-Magasin".

b) en copropriété et indivision forcée : les huit/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

Le Local privatif P/R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, placard, water-closet avec lavabo, salle d'attente, le cabinet du médecin avec lavabo, fenêtre avec volets,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix et demi/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

B) A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages :

Ces étages comprennent deux types d'appartement, l'appartement type P, côté gauche, et l'appartement type Q, côté droit. Les dénominations "côté gauche", et "côté droit", étant données du point de vue d'une personne se trouvant regardant la façade du Petit Bloc.

L'Appartement type P, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard, salle de bains, water-closet, deux chambres, cuisine avec accès vide-poubelle, living avec terrasse,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

L'Appartement type Q, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall avec placard et débarras, salle de bains, water-closet, cuisine avec débarras, accès vide-poubelle, living, deux chambres, terrasse en façade devant, living, terrasse en façade latérale,

b) en copropriété et indivision forcée : les vingt/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

C) Au septième étage

Le Studio T/7, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living, terrasse, débarras vide-poubelles, cuisine, sas avec deux placards, salle de bains avec water-closet,

b) en copropriété et indivision forcée : les dix/quatre mille soixante-cinquièmes indivis des parties communes.

Remarque : En ce qui concerne le Grand Bloc et le

Petit Bloc, il est fait observer que les terrasses sont reprises dans le descriptif des parties en propriété privative et exclusive, mais que toutefois celles-ci sont communes dans la mesure reprise au présent acte de base modificatif.

REMARQUE GENERALE

L'acte susdit du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six stipule que la répartition interne des appartements et locaux privatifs est, en principe, telle que figurée aux plans, mais est susceptible de changements au gré des amateurs par une distribution différente de l'espace.

MODIFICATION DES STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'assemblée des copropriétaires de l'immeuble, ~~du~~ avait [redacted] décidé de faire adapter les statuts de l'immeuble aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les actuels articles 577-2 à 577-14 du Code Civil, et de préciser également, en procédant à un nouveau descritif des parties privatives et communes de l'immeuble, chargeant le notaire soussigné de présenter un projet de ces nouveaux statuts.

Ceux-ci ont été approuvés par l'assemblée des copropriétaires du vingt trois février mil neuf cent nonante neuf dont une copie certifiée du procès-verbal restera ci-annexé.

Ces nouveaux statuts sont établis comme suit :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée.

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

l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

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

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Ce règlement d'ordre intérieur est complété par celui établi par le conseil de gérance de l'immeuble et dont question à l'article 42 ci-après.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

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

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément,

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

Les parties privatives sont dénommées comme dit à l'exposé qui précède.

Article 5.- Mode de calcul de la quote part de copropriété

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées suivant l'acte de base du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six et ses modifications ainsi que stipulé à l'exposé qui précède.

Les parties communes sont actuellement divisées en quatre mille soixante-cinq/quatre mille soixante-cinquièmes (4065/4065e), réparties entre les divers lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

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

Indépendament des stipulations de l'acte précité du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six et de ses modifications, les parties communes de l'immeuble doivent être précisées comme décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

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

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient

détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Toutefois, dans le but de respecter l'harmonie du bâtiment, les travaux de peinture y relatifs ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/-quarts des voix ainsi que stipulé à l'article 577-7 § 1 b) du Code Civil.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

Leur remplacement ne peut se faire que suivant modèle agréé, et de l'accord de l'assemblée générale statuant comme dit ci-avant.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui

constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives.

Ces portes doivent être du modèle agréé par les assemblées de copropriétaires. Des portes blindées peuvent être placées aux appartements par les copropriétaires pour autant que l'aspect général soit respecté.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de garage,

le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, les circuits des parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, y compris le parlophone intérieur aux locaux privatifs, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage avec sa porte à rue, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses, bien que privatifs, ainsi que les accessoires sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses privatives, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante, sont parties communes ainsi que tous les é'léments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendant des parties privatives, par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour la réparation ou le renouvellement du revêtement de sol devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif à la copropriété, quelle que soit la cause.

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

21. Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

22. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues

sous les numéros 13 et 20.

23. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont à usage commun.

En vertu de l'acte de base du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six et de ses modifications et comme signalé à l'exposé qui précède, une partie de ce jardin peut, et est actuellement affecté à cinq parkings de jour et un parking pour le concierge.

24. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, notamment les parkings dont question ci-avant était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

25. Garage

L'emplacement de garage privatif n'est qu'un simple emplacement dans le garage commun délimité par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local, le garage commun a un caractère de copropriété; seuls les propriétaires des emplacements de garage en supportent la charge (charges communes particulières).

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de garage de les clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

26. Ascenseur

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors, d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

27. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage

exclusif des lots privatifs sont privatifs.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

28. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

29. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses, ou autres parties communes de l'immeuble, est interdit.

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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.

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les

cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres et ces dernières, les chassis et portes vitrées extérieurs, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

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

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

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.

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

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 statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini 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, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public peut 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 est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent 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.

Article 10.- 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 prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires 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.

Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Emplacements de garages : Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manoeuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'accès aux parkings et garages est interdit aux véhicules utilisant le L.P.G.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble, sauf aux endroits qui seront précisés suivant le Réglement d'ordre intérieur.

Article 11.- 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 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 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VENDOME ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean, 86 avenue Jean Dubrucq, boîte 110.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

Les conditions exigées par la loi étant réunies, l'Association des Copropriétaires dispose de la personnalité juridique et peut s'en prévaloir.

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 14.- 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 commer-

ciales 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 15.- 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 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour

tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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 18.- Actions en justice

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

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

Article 19.- 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 règleront 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. Le syndic ne peut intervenir 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 conseiller. Ce dernier ne peut être présent à l'assemblée qu'en tant que conseil du propriétaire qu'il assiste sans pouvoir prendre part ou avoir voix à l'assemblée.

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

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier mardi ——— du mois de février 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 recommandée 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 par lettre recommandée quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, ainsi qu'en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera

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

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

§ 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, par la voie recommandée au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

§ 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 quatre mille soixante-cinquième 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

C953736

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** et 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. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent souscrivant 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 trente 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 quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :
a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :
- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 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

C953735

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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 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.

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.

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.

C953787

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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.

§ 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 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 concierges, 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 année 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

C953733

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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, après en avoir référé au conseil de gérance.

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 20.- 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.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration; les frais de gestion se subdivisent, non en quotités, mais par appartement.

c) les frais de consommation, réparation et entre-

C953732

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

tien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien du "jardin", des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

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

En raison de la subdivision de l'immeuble en deux entités, à savoir "Vendôme I" et "Vendôme II", certaines charges communes spécifiques à chaque bâtiment peuvent être considérées comme **charges communes particulières** à ce bâtiment. Il peut en être ainsi de :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes qui ne sont utilisées que par les copropriétaire d'un des bâtiments,
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations spécifiques à l'un des bâtiment. Il en est notamment ainsi actuellement en ce qui concerne le chauffage des deux bâtiments, chacun de ceux-ci ayant son installation spécifique.
- les dépenses relatives au remplacement, à l'entretien et à la réparation des ascenseurs se trouvant dans chaque immeuble, à supporter par le bâtiment en question,
- les dépenses relatives à l'entretien de l'aire de manoeuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement/garage.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs, et en prenant en considération alors le total des quotités affectées aux lots privatifs dans cette entité.

II. <u>Charges communes de fonctionnement</u>

De même que les charges d'entretien et de répara-

tion des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etcaetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 21.- Consommations individuelles

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

Article 22.- Impôts

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

Article 23.- 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 24.- 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 augmen-

C9537e1

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

tation.

Article 25.- 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 26.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes 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 à 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 27.- 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 au prorata temporis, sans tenir compte de la date effective des factures.

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 et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des

C9537730

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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.

Tout vendeur d'un bien privatif donne mandat irrévocable au notaire instrumentant de retenir sur le prix de vente, les sommes dues à la copropriété dans le cadre qui précède pour autant que le syndic ait adressé, par la voie recommandée, la demande de paiement au notaire, en attirant l'attention de ce dernier sur le mandat qui précède.

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, y compris les frais de chauffage et d'eau.

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- 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 29.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30.- Réparations urgentes

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

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

Article 31.- 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 32.- 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

C9537729

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

local privatif à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom devra 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, avec un minimum de mille francs par jour.

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.

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, fixée 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 33.- 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).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer lès 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 34.- 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

C653728

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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 assuran- "ces 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 35.- 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 36.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs)

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 de l'usage des ascenseurs.
- 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, engorge-

C953727

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

ments 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 37.- 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 38.- 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 39.- 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 quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque

C953726

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

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 quatre/cinquièmes des voix.

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

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

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 40.- 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 41.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre

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

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

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

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

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42.- Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il est complété par le règlement d'ordre intérieur actuellement établi par le conseil de gérance et approuvé par les assemblées des copropriétaires, et dont le texte restera annexé au présent acte

après avoir été signé "ne varietur" par Nous Notaire, pour faire partie intégrante du présent acte. Le texte de ce "Règlement" annexé peut faire double emploi avec ce qui suit, les deux textes devant se lire et se comprendre, en se complétant, en fonction l'un de l'autre.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 43.- Conseil de gérance

La composition, le fonctionnement et le rôle du conseil de gérance, et le rôle de son président et de son secrétaire, ainsi que le vérificateur aux comptes, sont déterminés à une note dénommée "Fonctionnement du conseil de gérance", qui sera annexée aux présentes.

Article 44.- Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire

sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 45.- 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.

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

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 - ascenseurs - 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 conseil de gérance.

Article 46.- 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, etcaetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques et a mandat irrévocable à ce sujet.

Article 47.- 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, sur base du budget fixé par l'assemblée.

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 et frais privatifs. 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 quinze pour cent de la somme due à titre de clause pénale majorée d'un pour cent d'intérêts de retard par mois à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les indemnités ci-dessus spécifiées pourront être modifiées par décision à la majorité simple, de l'assemblée générale.

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 l'Association des Copropriétaires, représentée par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil, tous les frais de procédure étant à charge du retardataire, y compris les frais d'avocat.

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 peuvent être revues annuellement par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité simple.

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 à prendre toutes mesures adéquates pour le recouvrement des charges communes et à assigner les copropriétaires défaillants en 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. Il pourra 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 est le trente et un décembre de chaque année.

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 Président du conseil de gérance et 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.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 48.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrées, couloirs, etcaetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de pro-

preté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49.- Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Article 50.- 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 seront considérés comme charges communes à répartir suivant les quotités pour les travaux de peinture aux façades, mais comme charges privatives à l'appartement concerné pour les travaux aux chassis, garde-corps et volets et autres ornements extérieurs à ce bien privatif.

Si les propriétaires ou occupants veulent mettre 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, à l'exception de la publicité autorisée pour les locaux commerciaux du rez-de-chaussée du Petit Bloc.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Un règlement d'ordre intérieur a été établi. Ce règlement est ci-annexé. Il s'impose à tous. Il est

établi pour le bon fonctionnement de l'immeuble. Il pourra être modifié par décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité simple des voix.

Le règlement d'ordre intérieur ci-annexé est en outre complété par ce qui suit :

Article 51.- 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.

Article 52.- Aspect - Tranquilité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tous temps.

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

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

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 bonbonnes de gaz sont interdites.

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 conseil de gérance, 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.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

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

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 53.- Mode d'occupation

a) Généralité.

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, 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 d'une indemnité de deux mille francs par fait constaté.

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, à l'exception des lots privatifs utilisés actuellement par le Centre Public d'Aide Sociale de Molenbeek-Saint-Jean.

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 des garages et 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.

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.- Ils sont également tenus de faire respecter les stipulations du présent acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur à leurs locataires, et à faire mention dans les contrats de location de cette obligation.

4.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic des noms et composition de famille de leurs locataires dans les quinze jours de la signature du contrat de location, ou de la fin du contrat de location, et ce dans les mêmes délais afin que le syndic puisse adresser les avis dont question au point 5) ci-après ; de même ils sont tenus de faire parvenir au syndic une copie de l'assurance risque locatif souscrite par le locataire.

5.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement et au règlement annexé, 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.

6.- 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 54.- 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.

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.

En ce qui concerne les locaux au rez-de-chaussée de l'immeuble Vendome II, les propriétaires et locataires de ces locaux, à usage commercial ou de profession libérale ou indépendante, sont autorisés à placer la publicité requise

Article 55.- 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.

Article 56.- Caves et emplacements de garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

Article 57.- Divers

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

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 58.- Chauffage

Chacun des immeubles Vendome I et Vendome II possède sa propre installation de chauffage central. La répartition des frais y relatifs, de consommation ou autres, se fera suivant les relevés des calorimètres, par immeuble, ou suivant les particularités propres à l'installation ou au mode de fonctionnement de l'immeuble.

Article 59.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 60.- Electricité

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs, à l'exception des dépenses qui pourraient être particulières à l'un des deux immeubles, et

qui se répartira alors uniquement entre les quotités de cet immeuble.

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

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

SECTION VI.- ASCENSEURS

Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en quotités fixée à l'article 20 des présents statuts, ce en tenant compte des dépenses qui peuvent être spécifiques ou particulières à chacun des deux immeubles.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 62.- 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 le conseil de gérance et si besoin en est 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 le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée généra-

le, 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 63.- Conservation et diffusion des documents

Il sera polycopié 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 possèderont 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 en l'immeuble.

Article 64.- Renvoi au Code civil

Les présents 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 contrevien-

nent auxdits articles.

Article 65.- Table des matières

TITRE I. Acte de base

TITRE II. Règlement de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

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

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6.- Parties communes

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

Article 14.- Dissolution - Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

Article 21.- Consommations individuelles

Article 22.- Impôts

Article 23.- Responsabilité civile

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

Article 27.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS
Article 28.- Généralités
Article 29.- Genre de réparations et travaux
Article 30.- Réparations urgentes
Article 31.- Réparations ou travaux non urgents
Article 32.- Servitudes relatives aux travaux
CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION
Article 33.- De la responsabilité en général
Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie
Article 35.- Assurance
Article 36.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs)
B. Bris de glace et dégâts des eaux
C. Personnel
Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
Article 38.- Cas de sinistre
Article 39.- De l'utilisation des indemnités
Article 40.- Des assurances particulières
Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision
TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
Article 42.- Portée - Modifications
SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC
Article 43.- Conseil de gérance
Article 44.- Nomination du syndic
Article 45.- Attribution du syndic
Article 46.- Mandat du syndic
Article 47.- Comptabilité
SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS
Article 48.- Nettoyage
Article 49.- Jardins
Article 50.- Entretien et aspect
SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.
Article 51.- Service des eaux
Article 52.- Aspect - Tranquillité
SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX
Article 53.- Mode d'occupation
Article 54.- Publicité
Article 55.- Interdictions

Article 56.- Caves et emplacements de garages
Article 57.- Divers
SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE
Article 58.- Chauffage
Article 59.- Eau
Article 60.- Electricité
SECTION VI.- ASCENSEURS
Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur
SECTION VII. DIFFERENDS
Article 62.- Règlement des différends
Article 63.- Conservation et diffusion des documents
Article 64.- Renvoi au Code civil
Article 65.- Table des matières

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Frais

La participation des copropriétaires dans les frais des présents statuts et ses annexes sera répartie au titre des charges communes de l'immeuble.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en l'immeuble. En outre, tout propriétaire non domicilié en Belgique sera censé automatiquement avoir élu domicile à l'adresse de l'Association des Copropriétaires.

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.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude

Date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous, Notaire, après approbation de trois lignes et vingt huit mots nuls.

R. HENRY

Enregistré quarante-deux rôle(s), sans renvoi(s)
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-St-Jean
le onze sept. septembre 2002
vol. 15 fol. 21 case. 8
Reçu onze cinq euros

25

Le Receveur a.i.

GHALIEHT

Transcrit à Bruxelles 5e Lbr
le 19/11/2002, vol. 51 n° 11113
et inscrit d'office n°
Reçu 1.031,86 € BAS. 267

PIERRE VERMEULEN
NOTAIRE - NOTARIS
Bd E. Machtenslaan 57
1080 BRUXELLES - BRUSSEL
☎ 02 / 410 20 05

Résidence VENDOME
Avenue Jean Dubrucq, 80/82/84/86
1210 Bruxelles

FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE GERANCE

1. SA COMPOSITION

Le comité est composé des membres élus par l'Assemblée Générale.

Le syndic en fait partie; il n'a pas de voix délibérative, mais consultative.

Le syndic est secrétaire du comité lorsqu'il assiste aux réunions. A défaut, le comité élit un de ses membres.

Le nombre de membres du comité est décidé à l'Assemblée Générale mais ne pourra jamais excéder dix personnes. Le comité pour être valable doit réunir les deux tiers de ses membres.

Les membres éliront en leur sein un de ses membres comme président.

Lors de ses réunions, le comité pourra décider de faire appel à des experts pour tout sujet. Toutes les décisions seront prises à la majorité simple.

Il est rééligible.

Tout membre du Comité perd son droit de faire partie du Comité dès qu'il n'est plus copropriétaire, ou qu'il ne participe pas à deux réunions consécutives sans motif valable.

2. SON FONCTIONNEMENT

La convocation de tout comité doit parvenir à la demande du président et ce dans les trois jours ouvrables avant la réunion. L'ordre du jour y sera précisé; à celui-ci figureront d'office l'approbation du PV de la réunion précédente, les points à débattre et des divers.

En début de réunion, le président détermine les points divers qui seront mis à l'ordre du jour.

Tout point sur lequel une décision a été rendue ne pourra être remis à l'ordre du jour lors de réunions suivantes, **à moins** qu'un fait nouveau puisse être présenté. Cet élément est laissé à l'approbation du Président. Celui qui demandera de réinscrire le point, devra présenter, par écrit, le fait nouveau **au moins trois jours avant la réunion.**

.../...

Pour être valable, toute réunion du comité doit réunir la majorité simple.

3. LE VOTE

Tout point mis à l'ordre du jour et débattu doit être sanctionné par un vote.

Chaque membre a droit à une voix.

En cas d'égalité de voix, celle du Président est prépondérante.

Tout autre membre du comité peut donner procuration par écrit à un autre membre pour voter mais chaque membre ne peut être porteur que d'une seule procuration.

Quand il y a procuration, celle-ci compte dans le quorum des présences.

4. LE ROLE DU PRESIDENT DU COMITE

Le rôle du Président est :
- de convoquer, via le secrétaire, les réunions du comité et d'établir l'ordre du jour avec le syndic et les membres du conseil de gérance.
- d'ouvrir, de fermer et d'animer les réunions du comité;
- de faire respecter le bon déroulement des débats.

Le Président est désigné par la comité à la première réunion qui suit l'Assemblée Générale.

En cas d'absence du Président, un autre membre du comité sera désigné de commun accord pour le remplacer; s'il y a hésitation, c'est le plus âgé qui présidera la réunion.

Le Président est chargé d'envoyer les convocations.

5. LE ROLE DU SECRETAIRE DU COMITE

Le secrétaire établit le rapport de toute réunion du comité.
Il établira en synthèse les différents points débattus et les décisions prises.

6. LE ROLE DU COMITE

Le comité est composé de membres élus par l'Assemblée Générale des copropritaires.

Il gère "en bon père de famille" les biens et les intérêts de la copropriété et donne toutes instructions au syndic, voire aux entreprises auxquelles il a fait appel.

.../...

Il prépare toute Assemblée Générale (annuelle ou extraordinaire). Pour ce faire, tous les points mis à l'ordre du jour sont débattus en comité.Toute position présentée en A.G. est défendue pour le comité collégialement. Toute position sera décidée par consensus. Tous les membres du comité sont tenus à ne pas remettre en question durant l'A.G. ce qui a été décidé en comité, toute décision étant collégiale.

Si le consensus ne peut se dégager, le Président peut décider de présenter une note de minorité qu'il rédigera et présentera à l'Assemblée Générale.

Chaque membre du comité s'engage à ne pas divulguer ni interpréter les débats et décisions du comité qui sont strictement confidentielles.
Les informations résultant de la réunion sont affichés dans les valves.

Tout problème non rencontré dans le présent document est laissé à la décision du Président qui devra mettre cet aspect à l'ordre du jour de la réunion du cmité suivante.

Signatures des membres qui, par cet acte, acceptent le présent règlement.

R. HENRY.

Enregistré trois rôle(s) deux renvoi(s)
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-St-Jean
le 27-9-02
vol. 15 fol. 8 case. 3
Reçu trente cinq euros

Le Receveur a/i

PIERRE VERMEULEN
NOTAIRE
Bd E. Machtenslaan 57
1080 BRUXELLES
☎ 02 / 4[illegible]

DE CHEVALERIE
Nouveaux établissements
Syndic - Syndicus
Avenue Riethuisenlaan 35
BRUXELLES 1083 BRUSSEL
Tel 425.66.37 - Fax 425.39.53

Voir point 1a

COPROPRIETE » VENDÔME»
Avenue J. Dubrucq 80-86 1080 Bruxelles

P. V. de l'Assemblée Générale du 23 février 1999

1. **Validité de l'Assemblée Générale ordinaire .**

Aucune remarque n'est formulée concernant les convocations de l'Assemblée Générale.

a) 115 propriétaires sont présents ou représentés sur 191 propriétaires (60.20 %)
b) 268060 quotités sur 406.500 sont présentes et représentées (65.94 %)

Etant donné qu'il s'agit d'une seconde séance, l'Assemblée Générale est valablement constituée et peut donc délibérer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. **Désignation d'un Président et de trois scrutateurs.**

Le syndic assurant le secrétariat de l'Assemblée Générale fait appel aux candidatures :

Président : **Monsieur Philippart Jacques**

Scrutateurs: **Mesdames Bauvin et Mistré**
Monsieur Compère

Ces personnes sont désignées à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

3. **Approbation du procès - verbal de l'Assemblée Générale du 2 avril 1998.**

Monsieur Cohidon demande la parole au nom de Monsieur Van Bossin (absent à la présente Assemblée).
Il signale que l'ordre du jour de la deuxième assemblée générale a été modifié ce qui est contraire à l'article 20 des statuts existants.
Le Syndic signale que précisément le point 3 a été ajouté à la demande de plusieurs propriétaires dont Monsieur Van Bossin.

Monsieur Durieux déplore que les considérations qu'il avait émises au niveau de la suppression des vide- poubelles n'ont pas été reprises dans le procès - verbal de l'A.G. du 2 avril 1998.Il conteste à nouveau le référendum sur la suppression des vide - poubelles.
Le Président demande au Syndic de prendre bonne note des remarques formulées et passe au point suivant.

4. Rapport des commissaires aux comptes.

Monsieur Cahier et Hennuy, vérificateurs aux comptes ont procédé à l'examen des comptes 98 établis par la scrl DELCHEVALERIE. Les comptes clôturés au 31/12/98 ont été mis à la disposition des commissaires aux comptes le 19 janvier 99 avant de recevoir les décomptes CALORIBEL.
Le rapport est joint en annexe du présent procès-verbal (6 pages).

5. Rapport du Syndic.

- Le syndic remercie tous les membres du Conseil de Gérance pour leur collaboration dans la gestion de l'immeuble. Il souligne également l'efficacité du travail accompli par Monsieur Baetslé dans le suivi des travaux effectués, des campagnes de traitement contre les cafards, du remplacement des compteurs d'eau ainsi que des pannes et réparations diverses...
  Une série de photocopies transparentes sont projetées pour expliciter plusieurs opérations réalisées en 1998 ainsi que des précisions concernant:
  - les mouvements du fonds de réserve et l'emprunt ascenseur.
  - une comparaison des principales dépenses les dernières années 95-96-97-98.
  - une information relative à l'état des terrasses et des solutions éventuelles à envisager.
  - un détail relatif au calcul du prix de l'eau chaude.
  - le point de la situation financière concernant le dossier « caméras PROTECHOUSE » et du fonctionnement actuel de l'installation.

6. Réponses aux questions écrites des propriétaires -

Les explications relatives aux comptes de l'exercice 98 (annexe 1) ainsi que le rapport du syndic ont permis d'apporter une importante série de réponses aux questions posées par plusieurs copropriétaires.

7. Approbation des comptes clôturés au 31/12/1998

Résultat du vote

OUI : 93.60% soit 250.985 quotités
NON: 6.40% soit 17.075 quotités

Les comptes 1998 sont approuvés.

Avant de passer au point 8, le Président Monsieur Philippart présente Monsieur Gypers, Président du Comité Dubrucq, pour l'aménagement de l'avenue Jean Dubrucq. Monsieur Gypers présente, en détail, le projet qui sera approuvé par le Collège échevinal dans les prochains jours. Il donne les explications nécessaires quant au type d'aménagement de la voirie (plantations d'arbres, créations de plateaux surélevés aux endroits des passages piétons, parkings en épi ainsi que le type de candélabres à choisir.

Monsieur Philippart ainsi que les membres de l'Assemblée remercie vivement Monsieur Gypers pour son exposé clair et précis.

8. Démission et élection des membres du Conseil de Gérance.

Madame Lieutenant, Messieurs Callier Jacques, Hennuy, Callier Henri, Baetslé, Leemans et Dubois ont démissionné et ne se présentent plus au Conseil de Gérance.
L'Assemblée Générale remercie vivement les anciens membres et notamment Monsieur Callier Jacques pour les services qu'ils ont apporté à la copropriété.

Les candidats au Conseil de Gérance sont:

Mesdames Peeters et Berckmans
Messieurs Cloetens, Haneffe, Cohidon, Polak, Renard, Sissaeff et Lazaro-Vega.

Résultat des votes:	**oui**	**non**
Madame Berckmans	**98.65% - 262.100**	**3.600**
Monsieur Cloetens	**81.45% - 212.775**	**48.450**
Monsieur Renard	**81.40% - 217.775**	**49.775**
Madame Peeters	**80.39% - 211.975**	**61.700**
Monsieur Lazaro-vega	**79.52% - 207.975**	**53.675**
Monsieur Sissaeff	**72.21% - 189.150**	**72.800**
Monsieur Cohidon	**57.24% - 134.126**	**103.000**
Monsieur Haneffe	**55.92% - 125.550**	**99.950**
Monsieur Polak	**55.87% - 131.296**	**103.700**

Tous les membres présentés sont élus au Conseil de Gérance.

Les membres du Conseil de gérance habilités à contresigner, avec le Syndic, les virements, chèques et autres pièces comptables sont:
Madame BERCKMANS C., Messieurs CLOETENS J. et RENARD J.

9. Mandat du Syndic.

Résultat du vote

OUI : 79.88% - 210.650
NON : 20.12% - 53.050
Votes non exprimés: 4.360

Le mandat de la scrl DELCHEVALERIE, représentée par Monsieur Roger HENRY est reconduit.

10. Statuts de l'immeuble

L'ensemble des propriétaires a reçu les statuts mis au point avec les remarques formulées lors de l'A.G. 97. Afin de faciliter la lecture, une page reprenant les modifications a été communiquée avec lesdits statuts.
Il s'agit donc de voter sur les statuts définitifs.

Résultat du vote

OUI : 96% - 253.475
NON: 4% - 10.075
Votes non exprimés:4.510

Les statuts sont définitivement adoptés.

11. Décision à prendre concernant les procurations.

Le Syndic donne lecture du courrier du notaire Vermeulen daté du 16/12/1998 concernant la limitation du nombre de procurations à 3 en se basant sur la décision de l'A.G. du 28 mars 1995.
Un copropriétaire a demandé de soumettre ce point important au vote de l'Assemblée Générale relatif à la suppression de la limitation des procurations.

Résultat du vote

OUI : 19.79% - 51.825
NON : 80.21% - 210.075
Votes non exprimés - 6.160

La limitation des procurations à 3 maximum par mandataire est maintenue.

12. Suppression des vide-poubelles

La question concernant la suppression des vide- poubelles a déjà fait l'objet de nombreux débats antérieurs.
Le syndic rappelle que la région Bruxelloise a démarré officiellement les collectes sélectives. Les copropriétés qui n'adopteront pas cette position seront pénalisées financièrement dans un proche avenir.

Résultat du vote
OUI : 82.10% - 215.125
NON : 17.90% - 46.950
Votes non exprimés:-5.985

La suppression des vide- poubelles est acceptée.

13. Local Gérance

Malgré le vote à 76% acquis lors de la dernière A.G., un copropriétaire a signalé que s'il s'agissait de travaux (75%) il fallait néanmoins voter sur la modification de destination d'une partie du local vélo (80%)

Résultat du vote
OUI : 72% - 183.575
NON: 28% - 70.950
Votes non exprimés: 13.535

Le changement de destination est refusé.

14. Prestations concierges - Mise au point

Suite à la suppression des vide poubelles, le planning des concierges devra être revu par le Conseil de Gérance et le Syndic.

15. Travaux à envisager en 1999

Intervention de Monsieur Cloetens au sujet des travaux qui ont été décidés et non exécutés.
Etant donné ces remarques concernant les travaux votés en 96-97 (Agidel), 98 (Delchevalerie) mais non exécutés pour différentes raisons, il est décidé de revoir la programmation des travaux et de la soumettre à une Assemblée Générale Extraordinaire (toutefois, le vote concernant les travaux à effectuer à l'ascenseur du Vendôme II (à charge des propriétaires du Vendôme II) est soumis au vote.

Résultat du vote

OUI : 88%- 29.825
NON: 12% - 4.000

Les travaux relatif à l'ascenseur du Vendôme II sont acceptés.

16 a. <u>Budget 1999</u>

Le Syndic rappelle que le budget ordinaire est consacré à la gestion journalière et à l'entretien de l'immeuble à l'exclusion des travaux d'investissement. Cette notion n'a pas été respectée les années antérieures. Pour rappel, le budget ordinaire 98 a été fixé à 13 millions.
Deux montants sont proposés aux votes, 12,5 millions et 13 millions.

Résultat du vote

Pour 12,5 millions : oui – 21.86% 52.200
Pour 13 millions : oui - 78.14% 186.620
Votes non exprimés: 29.240
Budget voté: 13 millions

16 b. <u>Fonds de Réserve</u>

Pour rappel, le fonds de réserve 98 avait été fixé à 500.000 francs. Suite au report des décisions concernant les travaux, il est proposé de garder actuellement la somme de 500.000 francs.

Résultat du vote

Pour 500.000 francs oui – 84.79% 196.625
Pour 1.000.000 francs oui – 15.20% 35.625
Votes non exprimés: 33.810

Fonds de réserve voté : 500.000 francs

17. <u>Point ajouté à l'ordre du jour, à l'unanimité des présents et représentés.</u>

a) suppression dans le bilan de la somme de 372.000 francs (terrasses en attente) inscrite à l'actif et au passif.

Résultat du vote
OUI : 96% - 188.200
NON : 8% - 16.500
Votes non exprimés : 63.360

b) motion concernant l'affectation des locaux du CPAS

Suite à l'intervention de Monsieur Durieux relative à la destination des locaux lors du départ du CPAS prévu en l'an 2001, l'A.G. manifeste son souhait que le CPAS réaffecte les locaux en logements. D'autre part Monsieur Philippart attire l'attention de l'A.G. que seuls les actes notariés seront d'application.

Résultat du vote de la motion
133.325 quotités ont approuvé ce souhait.

18. Divers

Les membres du Conseil de Gérance désignés ci-dessous ont autorité pour signer les documents bancaires avec le Syndic.

Madame Berckmans Christine
Monsieur Cloetens Jacques
Monsieur Renard Jacques

Le Syndic
R. HENRY

Le Président
J. PHILIPPART

Enregistré ..sept.. rôle(s) ..sans.. renvoi(s)
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-St-Jean
le ..27-09-2002..
vol. ..5.. fol. ..8.. case. ..3..
Reçu cinquante cinq euros

25

Le Receveur a/i

Heure de réception 6.Déc. 11:09

COPROPRIETE

" LE VENDOME "

Avenue Jean Dubrucq 80/82/84/86

1080 BRUXELLES

Si, en principe, chaque résidant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles telles que détaillées ci-après :



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

A. CHAMP D'APPLICATION

1. COPROPRIETAIRES

Par le seul fait d'être copropriétaire, ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans le règlement d'ordre intérieur et sera tenu à s'y conformer ainsi que ses ayants droit actuels et futurs.

Le présent règlement lie tous les copropriétaires actuels et futurs.

2. LOCATAIRES

Les locations accordées par bail par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires :

- d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille;
- à se conformer aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, au règlement général de copropriété et aux assemblées générales;
- d'avoir pris connaissance de ceux-ci en faisant **parvenir au Syndic dans les 15 jours ouvrables de la signature du bail,** le double du règlement intérieur daté et signé avec la mention **"Lu et approuvé".**

  Le non respect de cette clause entraînerait pour le propriétaire et le locataire une pénalisation de **5.000 Frs chacun.**

B. ACCES ET RESPECT DE L'IMMEUBLE

1. ACCES A L'IMMEUBLE

- Les résidants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès soient **toujours soigneusement fermées;**
- après 22 heures les portes d'accès de l'immeuble doivent être **fermées à clé;**
- ne faire fonctionner l'ouverture de la porte automatique qu'après s'être assuré de l'identité des visiteurs. En cas de doute, priez la personne de patienter et descendez ouvrir la porte manuellement;

- relever ou faire relever les boîtes aux lettres au plus tôt après le passage du facteur. Ne pas déposer de clés dans ces boîtes;

- signaler immédiatement aux concierges ou, éventuellement à la police, la présence d'individus suspects dans l'immeuble;

- l'accès de l'immeuble est interdit aux mendiants, colporteurs ainsi que démarcheurs.

2. RESPECT DE L'IMMEUBLE

Obligations :

- L'aspect de l'immeuble, même en ce qui concerne les parties privatives, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale; chacun doit contribuer **à conserver le caractère résidentiel de l'immeuble.....**

- Il ne pourra être mis aux fenêtres et terrasses :

  - ni enseigne,
  - ni réclame,
  - ni garde-manger,
  - ni linge à sécher,
  - ni autres objets disgracieux incompatibles avec la notion de terrasse (antenne parabolique, armoire, brosse, seaux, boîtes, boiseries le long des murs, etc...) à la **limite des balustrades.**

- Ne jamais garnir fenêtres et terrasses de plantes ou autres objets qui pourraient par leurs chutes causer des dégâts ou des désagréments aux occupants des étages inférieurs ou aux piétons.

- Ne garnir les fenêtres/portes des façades avant et arrière qu'avec des rideaux en voile ou autre matière similaire de couleur blanche.
  Cette énumération n'est pas limitative.

- Il est interdit de :

  - verser de l'eau,
  - de secouer les tapis, nappes, draps, balais, etc... par les fenêtres et par-dessus les terrasses.

- Il en est de même pour :

  - les papiers,
  - déchets,
  - morceaux de pain ou autres (même dans le but de nourrir les oiseaux),
  - mégots de cigarettes,
  - cheveux, etc.....

  pouvant souiller les terrasses inférieures et l'esplanade, voire boucher les avaloirs.

- Les parties communes (entrées, halls, escaliers, paliers, couloirs des caves etc...) doivent être maintenues libres en tout temps et ne peuvent servir à y effectuer des travaux privés de quelque nature que ce soit.

- Ne jamais déposer, ni entreposer, ni accrocher des objets quels qu'ils soient dans les parties communes de l'immeuble.

- Sur les sonnettes et les boîtes aux lettres ne mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic. Les formulaires sont à remplir chez les concierges dans un délai de 8 jours après emménagement.

- Les escaliers ne peuvent servir de dépotoirs, ils doivent rester libres (Règlement des pompiers). Des visites régulières sont faites et tous les objets trouvés seront immédiatement enlevés et mis à la poubelle.

- Les bacs en marbre devant les miroirs des halls d'entrée ne peuvent servir ni de siège ni de dépôt d'objets.

- Il est strictement interdit d'uriner dans les parties communes qu'elles soient extérieures ou intérieures (adultes, enfants ou animaux).

3. MODIFICATIONS DES APPARTEMENTS

Les propriétaires qui se proposent d'effectuer des modifications à l'intérieur de leur appartement :

- renouvellement des sanitaires,
- abattre des murs de cloison,
- enlever les radiateurs non utilisés ou défectueux etc... ne peuvent excécuter ces travaux sans en avoir référé au conseil de gérance.

Certains travaux ne pourront être entrepris sans une étude préalable d'un ingénieur conseil agréé par le conseil de gérance et ce, afin d'éviter toute catastrophe et dégradations chez les autres résidants.

La copropriété décline toute responsabilité pour les conséquences graves qui pourraient survenir suite à des travaux exécutés sans son consentement. **Tout résidant entreprenant des travaux sans l'accord de la copropriété sera entièrement responsable en cas de problèmes.**

Le propriétaire doit **demander et obtenir** l'autorisation du comité de gérance pour :

- la pose de nouveaux châssis,
- la pose de pare-soleil
  ceci pour garder l'uniformité esthétique des façades.

4. LOCATION ET VENTE D'UN APPARTEMENT

- Les propriétaires qui désirent vendre ou louer leur appartement sont priés :

  - d'en aviser le conseil de gérance afin que le règlement financier des charges puisse s'effectuer rapidement et dans de bonnes conditions pour chacune des parties;

  - obligation d'utiliser la carte standard en vente chez les concierges pour l'affichage à la valve.

  - **tout propriétaire louant un appartement doit transmettre au syndic les noms et composition de famille de son futur locataire + copie de la police d'assurance souscrite par son locataire;**

- il est demandé aux résidants de l'immeuble de bien vouloir laisser un numéro de téléphone (travail ou autre) en dépôt chez le **syndic** afin de pouvoir les joindre le plus rapidement possible en cas de nécessité (incendie - explosion - fuites eau...).

C. MORALITE ET TRANQUILITE

1. MORALITE

Tous les appartements doivent être occupés décemment et régulièrement c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir d'habitation à des personnes étant notoirement reconnues de mauvaise vie et moeurs, conformément aux articles 11 et 46 du règlement général de copropriété.

2. BRUITS

Afin de permettre une cohabitation agréable, il est demandé d'éviter toute cause de bruit entre **22 heures et 7 heures du matin,** à savoir :

- ne claquez pas les portes, réduisez la puissance de vos TV et radios;
- évitez de faire couler bruyamment l'eau du robinet et ne prenez pas de bain après 22 heures;
- vérifiez vos chasses d'eau du W.C. afin de ne point incommoder vos voisins par un écoulement intempestif;
- n'utilisez pas le vide-poubelle après 22 heures;
- ne vous interpellez pas à haute voix sur les palliers, dans les escaliers et halls;
- ne jamais conserver aux pieds des souliers (pantoufles, type SCHOLL) ou tout type de chaussures faisant du bruit sur le parquet, plancher ou carrelage des appartements et dans les communs;
- ne faites ni travaux, ni déplacements de meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit;

- les jeux bruyants des enfants dans les parties communes, c'est-à-dire tant dans les escaliers, les caves, dans le hall ou aux abords de l'immeuble sont interdits;

3. ANIMAUX

- Les animaux domestiques : chiens (toujours **TENIR EN LAISSE** en dehors de l'appartement et même dans l'ascenseur);

- chiens, chats, oiseaux (à l'exclusion de perroquets) sont autorisés à titre de **SIMPLE TOLERANCE.**

- Si l'animal devient source de nuisance : bruits, odeurs, dégâts ou autres, la tolérance pourra être supprimée.

- Ne laissez pas les chiens peureux seuls dans les appartements et tenez-les en laisse dans les parties communes.

- Veuillez éviter d'importuner les voisins par les aboiements de chien, surtout sur les paliers et terrasses et **évitez qu'ils ne salisse les partie communes et les abords immédiats de l'immeuble.**
  Toute souillure devra être immédiatement nettoyée par le propriétaire de l'animal. Si le non respect de cette clause devrait être constaté, une indemnité de nettoyage sera imposée au propriétaire de l'animal;

- Les résidants veilleront à éloigner les pigeons qui nicheraient ou percheraient habituellement à quelqu'endroit que ce soit de la partie de l'immeuble qu'ils habitent. Dans le même ordre d'idées, ils feront en sorte que leur(s) terrasse(s) ou tablettes de fenêtres restent exemptes de toute souillure d'oiseaux.

4. VIDE-POUBELLE

- Emballer les déchets ménagers ou d'animaux dans un sachet muni d'un lien, faire des petits paquets, ne pas verser de liquides;

- ne pas jeter :

  - des objets durs ou cassants (bouteilles, bocaux, etc...)
  - des objets volumineux (cartons, fleurs, etc...)
  - des journeaux, publications, annuaires du téléphone
  - ne pas jeter les mégots de cigarettes, cigares, ni le contenu de cendriers.

  Si ces mesures ne sont pas respectées, le ou les contrevenants se verront infliger une indemnité de **5.000 Frs** par le comité de gérance.

5. USAGE DE L'ASCENSEUR EMMENAGEMENTS ET DEMENAGEMENTS

Ascenseur

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère:

- interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés d'un adulte. Les parents seront responsables pour l'inobservance de cette règle;

- **Le preneur s'engage irrévocablement lors de l'emménagement et du déménagement à verser entre les mains du syndic une garantie de 10.000 Frs destinée à couvrir les dégâts qui pourraient être occasionné aux cabines d'ascenseurs et aux parties communes. (Nous vous rappelons que le transport d'objets lourds ou volumineux est strictement interdit).**

- **Cette somme sera restituée s'il y a lieu, le plus vite possible après constat des parties.**
  A défaut, le propriétaire sera rendu personnellement responsable du paiement des dégâts éventuels si le locataire ne s'exécute pas.

- ne pas dépasser la charge maximum autorisée;

- les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position "ouverte". L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps;

- l'usage de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie;

- veillez à ne pas détériorer, par des graffitis ou autres inscriptions, les parois et portes des cabines, ainsi que les murs de la cage;

- **interdiction de fumer dans les ascenseurs;**

- l'accès sur la toiture est absolument interdit aux résidants de l'immeuble. En cas de nécessité, prévenir les concierges ou le syndic à l'avance afin que l'accès au toit puisse être assuré (pour l'emploi d'une poulie, réparation, etc...).

Déménagement - emménagement

Afin de respecter au mieux les jours de repos des résidants de l'immeuble, il est interdit de :

- déménager ou emménager les dimanche et jours fériés;

- déménager ou emménager après 22 heures;

- déposer les cartons de déménagement ou emménagement ainsi que les vieilles machines à laver, cuisinières, frigos etc... dans les parties communes de l'immeuble, sous peine d'une indemnité de **5.000 Frs** par objet déposé.

Lorsqu'un emménagement ou déménagement se fera par les escaliers, il faudra :

- respecter les murs de la cage d'escalier et de l'immeuble en général, ne pas laisser derrière soi des excavations (trous) dans les murs ou saletés sur les escaliers et paliers; c'est-à-dire respecter le travail des concierges, prendre la peine de nettoyer après son emménagement ou déménagement.

Les dégradations constatées lors d'un emménagement ou déménagement seront réparées aux frais du propriétaire ou locataire à raison d'un montant de minimum **5.000 Frs.**

6. VELOS ET VOITURES D'ENFANTS

Ceux-ci peuvent être parqués dans le local prévu à cet effet situé à droite de l'entrée du hall 86. La porte d'accès doit être fermée à clé en tout temps (éviter le vol). En aucun cas il ne sera toléré de les laisser dans les halls, garages ou caves.

Il est interdit de placer des vélos ou motos contre les murs de l'immeuble.
Ceux-ci ne peuvent être transportés par les ascenseurs. Les ascenseurs ne servent qu'au transport de personnes.

7. GARAGES

Seuls les véhicules automobiles des résidants sont autorisés à stationner aux endroits de parking prévus à cet effet au sous-sol, ceci à l'exclusion du dépôt ou de stockage de n'importe quels autres objets solides ou liquides. La réparation des véhicules est également au sous-sol.

Le lavage des voitures est autorisé pour autant qu'il ne subsiste pas de saletés à l'endroit où les voitures ont été nettoyées.

Il est interdit de :

- vider les cendriers des voitures sur place;
- jeter des mouchoirs usagés, des récipients vides et autres objets sur les emplacements des parkings.

Des bacs-poubelles sont prévus à cet effet.

L'accès et le stationnement est interdit aux véhicules équipés de LPG.

8. JEUX DES ENFANTS

Les jeux d'enfants quels qu'ils soient sont interdits aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur des communs.
Les parents veilleront à ce que les enfants respectent le règlement et le bien-être des autres résidants.

D. DIVERS

ASSURANCES LOCATIVES

Pour la durée de son bail locatif dans l'immeuble, tout locataire doit faire assurer, pour un montant adéquat (actuellement estimé à ± 20 fois le loyer annuel) ses risques locatifs et le recours des voisins contre tout sinistre (informez-vous auprès de votre assureur). Le locataire doit envoyer à son propriétaire une copie de la police, dès son occupation des lieux, ainsi qu'un justificatif annuel du montant des primes payées.

Il est conseillé au propriétaire d'établir un état des lieux avant l'emménagement de son locataire dans un de ses biens, ceci afin d'éviter des litiges ou poursuites judiciaires pour détériorations excessives.

Le propriétaire doit communiquer au Syndic tout changement dans les 15 jours du départ du locataire et faire connaître l'identité exacte de celui qui le remplace.

Chaque résidant utilisant son feu ouvert doit faire procéder annuellement au ramonage de celui-ci et enverra copie du justificatif au syndic (en cas d'incendie, preuve auprès des assurances).

DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES

Aucun dépôt de matière dangereuses, insalubres ou incommodantes n'est autorisé dans l'immeuble.

Interdiction formelle d'employer ou de stocker des bombonnes de propane ou de butane dans tout l'immeuble. En cas d'explosion ou autres détériorations causées par celles-ci, les propriétaires desdites bombonnes seront reconnus responsables de tous les dégâts.
Tous les frais de réparation aux parties communes ou privatives seront à sa charge.

En cas d'incendie, essayez d'éteindre le feu avec l'extincteur placé sur le palier.
En cas d'échec, fermer portes et fenêtres (et place des loques humides au bas des portes) avertir immédiatement les voisins de palier, les concierges, les pompiers, le syndic. **NE JAMAIS UTILISER LES ASCENSEURS.**

HOTTE DE CUISINE

Il est interdit de raccorder les hottes de cuisine sur les gaines d'aération. L'inobservance de ce point sera sévèrement poursuivie.

PELOUSES

Seul, le personnel d'entretien y a accès.

- Ni les résidants, ni les personnes étrangères à l'immeuble ne sont autorisés à les parcourir;

- les enfants ne peuvent pas y jouer;

- interdites aux chiens (tenir en laisse).

ABORDS DE L'IMMEUBLE

Nous rappelons aux résidents de l'immeuble que l'emplacement devant le CPAS, n'est nullement considéré comme garage, donc toute réparation de véhicule y est strictement interdite.

Tout parking durant une journée ou nuit entière devant le CPAS, fera l'objet d'une indemnité de **2.000 Frs.**

E. CONCIERGES

Le service de conciergerie comporte ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus et notamment pendant les heures de service :

- tenir en parfait état de propreté les parties communes;

- évacuer les ordures ménagères : sortir les poubelles le matin du jour du passage du camion de la voierie et les rentrer aussitôt après. L'endroit d'entreposage sera nettoyé régulièrement;

- recevoir les colis et commissions en dépôt pendant l'absence d'un résidant (sans obligation de faire une éventuelle avance de fonds et sans que la responsabilité personnelle ne soit engagée);

- effectuer les petites réparations d'entretien aux parties communes;

- surveiller les entrées et sorties dans l'immeuble (les concierges sont habilités à faire les remarques nécessaires à tous les contrevenants : entrées, propreté, jeux, parking interdit, chiens non tenus en laisse, etc...)

  La copropriété attire l'attention sur le fait que le concierges n'ont d'ordre à recevoir que du syndic et du Conseil de gérance.

  Les concierges ne peuvent prendre en charge les besognes privatives, quelles qu'elles soient, émanant des résidants.

  Il est demandé aux résidants de respecter les heures et jours de repos des concierges.

F. SANCTIONS POUR INOBSERVANCE DU REGLEMENT

En cas de violation du règlement d'ordre intérieur et après mise en demeure faite par le syndic au résidant contrevenant, la copropriété sera autorisée à exiger du contrevenant, sans avoir recours à la justice, le paiement d'une indemnité de **1.000 Frs à 10.000 Frs.**

Si l'indemnité n'est pas payée dans les délais prévus, le syndic assignera le contrevenant devant le Juge de Paix. Tous les frais de justice et autres seront portés à son compte.

Seul le syndic est habilité à recevoir les réclamations ou communications. Celles-ci devront obligatoirement lui être adressées par écrit et déposées dans la boîte prévue à cet effet.

Le Comité de gérance peut à tout moment, ajouter ou annuler un point au règlement d'ordre intérieur dans l'intérêt et le bien être de la communauté, sans devoir soumettre celui-ci au vôte de l'assemblée générale.

G. RETARD ET NON PAIEMENT DES CHARGES

Conformément à la décision de l'assemblée générale, les charges non payées 30 jours après réception du relevé, seront augmentées de 15% de clause pénale + 1% d'intérêts de retard par mois.

Si après cet avertissement, les charges + les intérêts ne sont pas apurés endéans les 15 jours, le dossier sera traité par voie juridique.

Tous les frais de la procédure seront à charge du retardataire.

R. HENRY

Enregistré douze rôle(s), sans renvoi(s)
au bureau de l'Enregistrement de Molenbeek-St-Jean
le 27-9-02 to
vol. 5 fol. 8 case 3
Reçu nonante cinq euros

25

Le Receveur ap.

Gemeente SINT-PIETERS-LEEUW **VERKAVELINGSVERGUNNING** Formulier J

Provincie BRABANT VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Aanvraag nr OW/AB/ op 12 februari 19 87

Ref. nr Stedebouw 38 Aanwezig : J. DEKEMPENEER, burgemeester - voorzitter
F. BOSMANS, R. LOTS, R. DE CORTE, E. ROMBOUT, G. SUENENS, schepenen
M. DE CONINCK, secretaris.



Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. MEERT-COSIJNS - Postweg 186 - 1712 SINT-PIETERS-LEEUW

met betrekking tot het verkavelen van een grond gelegen te Vlezenbeek, Herdeweg, kad. sec. C nr 208 d - e

kadastraal bekend sectie C , nr. 208 d - e ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 6/11/86

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ,

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

~~(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, en goedgekeurd bij koninklijk besluit van ;~~

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat ; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken :

(1) van de grafische voorschriften van dit plan ;

(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :

(1) Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaar making, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat bezwaarschrift(en), is — zijn ingediend, dat het college ~~daarover heeft beraadslaagd en~~ beslist ;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordeningen ;

~~(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;~~

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(3) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaren is uitgebracht, als volgt luidt :

Gunstig voor de ontworpen kavels 1 en 2 mits naleving van de voorschriften van de hierbijgevoegde bijlage 1a, 1b en de voorgelegde, aangevuld met hetgeen volgt :

- aan de bestaande woning op kavel 2 zijn slechts verbouwings en/of uitbreidingswerken toegelaten tot een max. bouwvolume van 800 m3. een eventuele aanvraag dient onderworpen aan de verplichte openbaarmaking zoals voorzien bij K.B. van 6/02/71 en aangevuld bij B.V.E. dd. 3/10/84 (B.S. 30/11/84)
- hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst : 3 m (t.t.z. dezelfde hoogte als van de bestaande woning op kavel 2). (284/V/159)

~~(1) (4) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat~~ :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ;

(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (5) :

(1) Overwegende dat de inhoud van de aanvraag strijdig is met door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden en/of van bij overeenkomst vastgesteld verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik ; dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat ~~bezwaarschriften werden ingediend ; dat het college over die bezwaarschriften heeft beraadslaagd en beslist :~~

Besluit :

Artikel 1. De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. MEERT - COSIJNS Emile

die ertoe gehouden is :

1° (1) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen ;

~~2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad, stipt na te leven ;~~

3° (5)

~~Artikel 2. (1) De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (6) :~~

fase 1 :

4T 549778

WETSBEPALINGEN
(wet van 29 maart 1962,
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970
en 22 december 1970).

Artikel 45. § 1. Zolang voor het gebied waarin het goed begrepen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, verder „de gemachtigde ambtenaar" genoemd.
§ 2. Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.
Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar, op voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijken van de voorschriften van een algemeen plan van aanleg, die betrekking hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.
Bij het verlenen van een ongunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken, hetzij van de voorschriften van een goedgekeurd algemeen plan van aanleg die strijdig zijn met een ontwerp van streek- of gewestplan, hetzij van de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of van een streek- of gewestplan, waarvan de herziening beslist of bevolen is.
Art. 45. § 4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.
De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.
§ 5. Wordt een vergunning geweigerd of vernietigdom de enige reden dat de aanvraag onverenigbaar is met een in voorbereiding zijnd bijzonder plan van aanleg, dan vervalt de weigering of de vernietiging, indien dit plan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de weigering of de vernietiging van de vergunning.
Wordt een vergunning geweigerd of vernietgd om de enige reden dat het ontwerp van streek- of gewestplan strijdig is met de vergunningsaanvraag, dan vervalt de weigering of de vernietiging indien het streek- of gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het ministerieel besluit.
Wordt een vergunning geweigerd of vernietigd om de enige reden dat de Koning tot de herziening van een plan van aanleg heeft besloten, dan vervalt de weigering of de vernietiging indien het nieuwe plan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na inwerkingtreding van het koninklijk besluit tot herziening.
In de drie gevallen wordt, op verzoek van de aanvrager, over de oorspronkelijke aanvraag, een nieuwe beslissing genomen, die bij weigering niet meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.
Art. 54. § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.
Art. 57 § 1. ( ) De in artikel 54 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.
Art. 54. § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.
Art. 57 § 4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.
Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.
(.....)
Art. 57 § 6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waardoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van de stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangegeven.
De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeke van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.
Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die worden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven ; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.
Art. 57. § 7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.
Art. 57bis § 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

De

Vanwege het college :

De Secretaris,

DE CONINCK M.

De Burgemeester,

DEKEMPENEER J.

...sten en algemene voorwaarden :

A. WEGENNET :

1. De nieuwe wegen, de wijziging en verbreding van bestaande wegen zullen aangelegd, uitgerust en afgestaan worden aan de gemeente.

2. In artikel 57bis paragraaf 3 van de wet van 29 maart 1962 en latere wetswijzigingen tot op heden, wordt bepaald :

   "Niemand mag een in een dergelijke verkaveling of verkavelingsfase begrepen perceel, vrijwillig te koop zetten of verkopen, voor meer dan negen jaar te huur zetten of verhuren, dan nadat de houder van de vergunning de voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd, of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan heeft verschaft. De vervulling van deze formaliteit wordt geconstateerd door een bewijs dat door het college van burgemeester en schepenen afgegeven en bij ter post aangetekende brief aan de verkavelaar medegedeeld wordt. Het college zendt aan de gemachtigde ambtenaar een afschrift van dat bewijs".

3. Er mag **geen bouwvergunning** afgegeven worden binnen de grenzen van de verkaveling of van een fase van haar verwezenlijking, vooraleer de voorlopige keuring van de globale of bijzondere werken die er betrekking op hebben, door de gemeente heeft plaats gehad.

4. Behalve wanneer de uitrusting door de overheid is uitgevoerd, blijft de houder van de verkavelingsvergunning met de aannemer en de architekt tien jaar lang voor de uitrusting van de verkaveling hoofdelijk aansprakelijk tegenover het Rijk, de provincie, de gemeente en de kopers van de percelen, binnen de in artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde perken (artikel 57 bis paragraaf 3).

B. BESCHERMING TEGEN BRAND :

Het wegennet moet zodanig aangelegd en uitgerust zijn, dat het de circulatie, het stilstaan, de bediening en het gebruik van het materieel bestemd voor het blussen van branden en het redden van slachtoffers toelaat, onverminderd de toepassing van de reglementering betreffende de brandbeveiliging.

C. In geval **de installatie van telefoonverdeelkasten** door de Regie van Telegrafie en Telefonie noodzakelijk wordt geacht, is de verkavelaar verplicht de nodige oppervlakte (met inbegrip van de toegang tot het desbetreffend perceel) kosteloos af te staan.
De verdeelkast zal zo mogelijk ondergronds gebouwd worden, ofwel harmonieus ingelijfd in de gebouwen, ofwel op voldoende afstand van de bouwlijn geplaatst worden omringd door voldoende beplantingen. Deze last kan slechts gelicht worden in de veronderstelling dat de verdeelkast op het voetpad kan geplaatst worden zonder gevaar voor de voetgangers.

D. **In geval nivelleringswerken voorzien zijn** mag geen verkoop geschieden vóór de uitvoering van het geheel der werken overeenkomstig de aanduidingen van het verkavelingsplan en eventueel van bijlage II.

E. **De bomen,** die in een goed staan waarvoor een verkavelingsvergunning is afgegeven **mogen niet geveld worden** zonder een voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen (artikel 44 van voornoemde wet).

F. De grafische aanduidingen van het plan en de stedebouwkundige voorschriften vullen elkander aan. In geval van tegenspraak is het de geest van de verkaveling die voorrang heeft.

G. Behalve in het geval van het verkavelingsplan het uitdrukkelijk anders zou aanduiden moeten ;

a) de zijgrenzen loodrecht staan op de rooilijnen :

b) al de percelen een rechtstreekse en afzonderlijke toegang hebben tot de weg. Deze toegang moet een minimum breedte hebben van 4 m.

Opmerkingen :

1. **Wijziging van de verkavelingsvergunning** wordt geregeld bij artikel 57 paragraaf 2 van de wet.

2. **De beteugeling van de misdrijven** maken het voorwerp uit van de artikel 64 tot 69 van de wet.

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Leuven, 05-02-1987

De Directeur,

H. VAN NOOTEN.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Bestemming en plaatsing.

a) Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II mogen de constructies slechts bestemd zijn voor residentieel en familiaal gebruik. Ze moeten voldoen aan de minimum normen voorgeschreven door de wetgeving op de bouwpremies. Op ieder perceel mag slechts één woning toegelaten worden. Gebouwen met meerdere woongelegenheden zijn uitgesloten.

b) Niettegenstaande eventuele wijzigingen gebracht aan de grenzen van de percelen, mogen de afmetingen van de gebouwen de maxima niet overschrijden die voortvloeien uit de plannen van de verkaveling die het voorwerp uitmaken van onderhavige vergunning.

c) De bestaande bomen mogen niet geveld worden zonder machtiging : ze moeten aangegeven worden in de bouwaanvraag. Op de plaatsen aangeduid op de plannen van de verkaveling mag geen enkele boom geveld worden, tenzij dit, in verband met de veiligheid, volstrekt noodzakelijk is op voorwaarde dat hij door een nieuwe aanplanting wordt vervangen.

2. Achteruitbouwstroken vanaf de wegenis.

a) Ze dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte.

b) De afsluitingen moeten bestaan uit levende hagen van maximum één meter hoogte of lage muurtjes van ten hoogste 0,40 m. Ingangspijlers zijn toegelaten.

c) Het peil van het grondvlak mag niet lager liggen dan het peil van de stoep (voetpad) en moet aansluiten op het peil van de tuin zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.

d) De loggia's mogen op de helft van de breedte van de gevel niet meer dan 0,60 m uitsteken. De bordessen van de ingang mogen in de achteruitbouwstrook niet meer dan 1 m boven het peil van de grond liggen en op minder dan 0,60 m van de grens die met een gebouw mandelig is.

e) De particuliere ingangen mogen niet onder het algemeen peil van de stoep (voetpad) aangebracht worden.

f) Behoudens andere aanduidingen in de gebeurlijke bijlage II zijn, in de achteruitbouwstroken, de afritten naar garages slechts toegelaten met een helling van maximum 4 % en dit over een afstand van 5 m gemeten vanaf de rooilijn een vertrekkende op hetzelfde niveau als het voorliggend voetpad.

3. Zone voor tuinen :

a) Zone voorbehouden voor beplantingen, bevloeringen op beperkte oppervlakte zijn toegelaten alsmede kleine constructies (beschuttingen en versieringen) die tot de normale uitrusting van een tuin behoren voor zover ze op minimum 2 m van de perceelsgrenzen worden opgericht. De architectuur moet in harmonie zijn met deze van het hoofdgebouw.
Tenzij het tegendeel is aangeduid op de plannen van de verkaveling of in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II, is per kavel één bijgebouw (tuinhuisje, serre, berging) met volgende beperkende afmetingen toegelaten : oppervlakte 6 m², kroonlijsthoogte 2,6 m, nokhooge 3,5 m. Alleen verzorgde constructies in degelijke materialen zijn toelaatbaar ; inplanting minimum 2 m van de perceelsgrenzen. De oprichting van het bijgebouw mag niet aangevat worden vóór de werken van het hoofdgebouw.

b) Het natuurlijk peil van de grond of het peil dat werd genormaliseerd volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan 0,50 m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil. De overgang tussen twee verschillende niveaus (taluds) dient te geschieden door een hellend vlak van maximum 8/4.

c) Wanneer het plan gegroepeerde constructies voorziet, zijn de scheidingsmuren die niet hoger zijn dan 2 m en waarvan de diepte niet meer is dan 3 m, toegelaten aan de achterkant van de constructies in het verlengde van de mandelige muur van de gebouwen.

d) Behoudens een andere afsluiting uitdrukkelijk wordt toegestaan, zijn alleen toegelaten :

1. levende hagen van maximum 1,50 m hoogte ;
2. palen van maximum 1,20 m hoogte met 1 of 2 dwarsliggers en eventueel een muurtje van 0,40 m hoogte gemeten vanaf de grond.

4. Welstand van de gebouwen :

De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie of van een groep constructies zullen volgens éénzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en moeten in harmonie zijn met de omgeving.

a) de hoogte en profielen van de verschillende constructies die een geheel vormen moeten gelijk zijn of in volledige harmonie onder elkaar.

b) Behoudens bijzondere aanduidingen op de plannen van de verkavelingen en eventueel in de voorschriften van de gebeurlijke bijlage II, zullen :

1. de materialen voor de buitenbekleding, de volgende zijn : ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de constructies of het algemeen karakter van de omgeving. Alleenstaande constructies mogen in heldere tonen geschilderd worden ;
2. de daken belegd worden met pannen, natuurleien of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur als de eerste, of met dakstro voor alleenstaande villa's op voldoende afstand gelegen van de overige constructies. De daken zullen minstens twee dakvlakken hebben waarvan de helling ligt tussen 25 en 50° afwaarts naar de buitenmuren van de constructie.

c) Voor gesloten en halfopen bebouwing moeten de schouwen minstens 2 m verwijderd blijven van de voorgevel.

d) Worden toegelaten loodrecht geplaatste dakvensters die achteruit worden aangebracht ten opzichte van de gevelvlakken, en dit over een breedte van maximum 2/3 van de betrokken gevel van op minstens één meter afstand van de randen van deze gevel. Zij mogen niet hoger zijn dan 1,20 m tenzij de welstand van het gebouw het anders toelaat.

e) Alle buitenkanten van de daken zullen, volgens het geval, voorzien worden van kroonlijsten, goten, boordpannen of boordschaliën.

Onderhavige bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Leuven,

De gemachtigde ambtenaar

Cosigns. b

H. VAN NOOTEN

Geregistreerd ... drie ... blad(en) ... geen ... ren
bij het registratiekantoor St-Jans-Molenbeek
op ... 27-9-02 ...
boek ... 5 ... stad ... 8 ... vak ...
... en tuntig euro
25 De Ontvanger