

Modifications 23 octobre 2012 - version 7

SU/BN/2110648/\$

Transcription :

Le droit d'écriture s'élève à 50 euros

Rép. N°

Du \$/11/2012

ACB GENERAL

## STATUTS

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

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
"Princes de Belgique"  
ayant son siège à 1070 Anderlecht,  
Av. Marius Renard 31 – 33 (RPM 876.495.067)  
Av. Marius Renard 35-37-39 (RPM 850.151.154)**

## L'AN DEUX MILLE DOUZE

### LE # NOVEMBRE

Devant Nous, Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « James Dupont, Catherine Gillardin, Eric Jacobs, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Notaires Associés, geassocieerde Notarissen », en abrégé ACTALYS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0.831.909.513.

### A COMPARU

**L'ASSOCIATION PLENIERE DES COPROPRIETAIRES « PRINCES DE BELGIQUE »**, ayant son siège social à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéros 31/33 (RPM 876.495.067) et 35 à 39 (RPM 850.151.154).

Ici représentée par \$, syndic dument reconduit à cette fonction,

Mandaté à comparaître au présent acte aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires tenue en date du 30 mars 2011, et # novembre 2012, et dont copies des procès-verbaux resteront ci-annexées,

ci-après dénommée "**la comparante**".

## INTRODUCTION

### I. EXPOSE PREALABLE

1. La Comparante est composée de l'ensemble des copropriétaires du bien suivant :

### COMMUNE D'ANDERLECHT

Un Complexe immobilier sur et avec terrain, à front de l'avenue Marius Renard, entre les numéros 31/33, et 35 à 39, où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante ares, cadastré ou l'ayant été suivant matrice cadastrale récente section H, numéro 364 H (et selon l'acte de base, partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée).

Tel que ce terrain est décrit et figuré sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la Commune d'Anderlecht.

La société anonyme « CONSTRUCTIONS RATIONNELLES MODERNES » en abrégé C.R.M, à Ixelles (alors inscrite au registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 291.479), était propriétaire d'un terrain sis à Anderlecht, avenue Marius Renard (pour une superficie selon titre de cinquante-quatre (54a) ares) pour l'avoir acquis de la société anonyme « Routes et Constructions », en néerlandais « Weg en Bouw », à Bruxelles, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire André Belmans, ayant résidé à Anderlecht, le vingt-six septembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze octobre suivant volume 5.274 numéro 13.

2. La société C.R.M avait conçu initialement le projet d'édifier sur le terrain susdit un complexe d'immeubles à appartements multiples dénommé « LES PRINCES DE BELGIQUE »
3. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société C.R.M. a placé le complexe « LES PRINCES DE Belgique » sous le régime de la copropriété, et en a fait dresser le statut réel, aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, en date du seize mars mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant volume 5337 numéro 12.
4. Aux termes de cet acte de base, le complexe devait comprendre outre 71 garages privés aménagés dans les sous-sols, cinq résidences d'appartements chacune de 21 étages savoir :
  - 1/ La Résidence « Comte de Hainaut »
  - 2/ La Résidence « Comte de Luxembourg »
  - 3/ La Résidence « Duc de Brabant »
  - 4/ La Résidence « Prince de Liège »
  - 5/ La Résidence « Comte de Flandre »
5. Aux termes d'un acte de base modificatif reçu par le notaire

Ludovic VERBIST, précité, en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois la construction des 21 étages initialement prévus a été limitée pour les cinq Résidences à 16 étages ramenant ainsi le nombre de 202 appartements initialement prévus à 156 appartements et 4 flats.

A cet acte de base sont restés annexés trois tableaux reprenant pour chaque entité,

1/ Tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes ;

2/ Tableau de répartition des frais d'ascenseur ;

3/ Tableau de répartition des frais de résidence, d'entretien des parties communes et de remplacement.

6. Deux résidences ont effectivement été érigées par la société C.R.M, savoir la résidence « Prince de Liège » et la résidence « Comte de Flandre » ainsi que 39 garages sur une total de 71 initialement prévus (actuellement 72). Les 39 garages et les appartements de ces deux résidences (ainsi que trente-huit mille six cent quatre-vingt-sept/cent millièmes (38.687/100.000ièmes) du terrain et des parties communes), ont tous été vendus par la société CRM à l'exception d'un appartement dénommé G.16 chevauchant les résidences « Duc de Brabant » et « Prince de Liège ».
7. Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Albert RICHIR, ayant résidé à Bruxelles, en date du vingt-cinq février mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix mars suivant volume 5.739 numéro 7, la société C.R.M a vendu à la société anonyme « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières » en abrégé E.T.R.I.M.O, à Bruxelles, 49, tous les droits de propriété et de copropriété restant lui appartenir dans le complexe immobilier « LES PRINCES DE BELGIQUE » et résultant tant de son titre d'acquisition que de l'acte de base et du règlement de copropriété.  
Ces droits comprenaient notamment :
  - Soixante-et-un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000ièmes) des parties communes et du terrain ;
  - Les fondations et constructions déjà érigées aux sous-sols des résidences restant alors à construire ainsi qu'au rez-de-chaussée et à l'entresol des appartements type E et F, outre l'appartement G.16 en l'état.
8. La société E.T.R.I.M.O a poursuivi sur le terrain prédécrit l'achèvement du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE » par la construction des trois dernières résidences prévues

initialement savoir : 1/ La Résidence « Comte de Hainaut » ; 2/ La Résidence « Comte de Luxembourg » et 3/ La Résidence « Duc de Brabant » MAIS en fusionnant ces trois résidences de façon à ne plus former que deux pavillons dénommés « PAVILLON A » et « PAVILLON B ».

9. Aux termes d'un acte reçu le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six, par le notaire Albert RICHIR, prénommé, la société E.T.R.I.M.O, a fait dresser un acte de base modificatif, portant sur les PAVILLONS A et B du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE » ; cet acte a été modifié par acte du dit notaire RICHIR en date du vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six, cette dernière modification ne portant que sur la numérotation des caves aux sous sols.

A l'acte de base modificatif du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six sont restées annexées copies des actes de base du notaire VERBIST des seize mars mil neuf cent soixante-deux et vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois étant précisé que ces actes restaient d'application.

L'acte de base modificatif du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six stipulait également ce qui suit :

*« 1. que les disposition du présent acte et de ses annexes, qui modifieront ou compléteront les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par ledit notaire Verbist le seize mars mil neuf cent soixante-deux et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, seront obligatoires et opposables à tous les copropriétaires du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE » .*

*2. que les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes qui seront incompatibles avec les dispositions du présent acte et de ses annexes seront réputées nulles et non avenues à l'égard des mêmes copropriétaires.*

*3. que la répartition des quotités dans le terrain et les parties communes, dans les frais d'ascenseurs, dans les frais de résidence, d'entretien et de remplacement, telle que prévue aux annexes III et IV de l'acte de base initial et respectivement aux annexes I, II et III de l'acte modificatif du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, est remplacée par une nouvelle répartition en ce qui concerne les Pavillons A et B. »*

Aux termes d'un acte de base du vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six, reçu également par le Notaire Richir, précité, la numérotation des caves sous les Pavillons A et B, a été modifiée.

10. En date du six janvier mil neuf cent septante, les Conseils de Gérance des Résidences (i) « Comte de Flandre » et « Prince de Liège » d'une part et (ii) des PAVILLONS A et B d'autre part ont jugé opportun d'organiser la gérance séparément pour chacune de ces deux entités.

A cette fin, une convention sous seing privé a été établie et approuvée. Cette convention a été modifiée aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires (Procès-verbal du 25 septembre 1973) elle est toujours d'application à ce jour.

Aux termes d'un acte de base modificatif, dressé le sept mai mil neuf cent septante-et-un, par le Notaire Omer Huylebrouck, ayant résidé à Bruxelles, certaines modalités liées à la gérance du Complexe ont été modifiées.

**CECI EXPOSÉ**, la comparante a émis le souhait et Nous requière d'établir conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code Civil la création d'associations partielles ayant la personnalité juridique.

Ce point a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mars 2011 et conformément à l'article 577-7 §1<sup>er</sup> 2° f) a été approuvé à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Aux termes du présent acte, il est créé, outre l'association principale des copropriétaires du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE», deux associations partielles ayant la personnalité juridique à savoir :

- 1) l'Association partielle « Les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège »
- 2) et l'Association partielle « Les Pavillons A et B ».

-

## II. LEXIQUE

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, la comparante entend définir les termes suivants, au sens du présent acte, savoir :

- **Acte de base général** : le présent acte formant les statuts de l'Indivision principale. Ce terme est utilisé par opposition aux Acte(s) de base particulier(s). En cas de contradiction, ou en cas d'incohérence, les stipulations reprises dans l'Acte de base général prévaudront à celles reprises dans le(s) Acte(s) de base particulier(s).

- **Acte(s) de base particulier(s)** : le(s) acte(s) contenant adoption des statuts de la copropriété d'une (des) Association(s) partielles ('Sous-copropriété') qui seront

adoptés pour les différents Lots formant le Complexe immobilier, à savoir :

\* Acte de Base Particulier concernant le Lot I dénommé « Les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège »

\* Acte de Base Particulier concernant le Lot II dénommé « Les Pavillons A et B ».

- **Assemblée générale particulière ou Assemblée particulière**: désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires d'une Association partielle.

- **Assemblée générale plénière ou Assemblée plénière**: désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Complexe immobilier.

- **Association(s) partielle(s)** : le(s) association(s) partielle(s), visées à l'article 577-3, §3 du Code civil, compétentes pour les Parties communes particulières et ayant la personnalité juridique. Ce terme est utilisé par opposition à l'Association plénière. Par les présentes le Lot I et le Lot II formeront chacun une Association partielle. L'Association partielle du Lot I regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie du Lot I, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Lot I.

L'Association partielle du Lot II regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie du Lot II, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Lot II.

Ce terme est utilisé par opposition à l'Association plénière.

- **Association plénière** : l'association, ayant trait à l'Indivision principale, qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. L'Association plénière regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative ou sur un Lot. Ce terme est utilisé par opposition aux Associations partielles.

- **Complexe immobilier** : désigne les « **Princes de Belgique** », ensemble des immeubles au sens de l'article 577-3 du Code civil et qui sera composé de deux Groupes d'immeubles, d'une part les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège, et d'autre part les Pavillons A et B (qui sont composés des Résidences Comte de Hainaut, Comte de Luxembourg et Duc de Brabant).

- **Copropriétaire ou Propriétaire**: désigne le titulaire d'un droit de propriété, ou d'un autre droit réel portant sur une (ou plusieurs) entité privative faisant partie d'un des Lot.

- **Entité privative ou Lot privatif** : désigne dans un Lot, toute entité (appartement, cave, garage) à laquelle est rattachée une certaine quotité de Parties communes particulières propres à ce Lot.
- **Équipements collectifs** : désigne les équipements limitativement énumérées, qui constituent les seuls équipements du Complexe immobilier, communs à l'ensemble du Complexe immobilier.
- **Équipements Garages** : désigne les équipements ci-après énumérés, qui constituent les équipements communs à l'ensemble des garages, tels que notamment en sous-sol tous les murs de cloisonnement entre les deux lots, en ce compris les aires de circulation, les accès, les gaines techniques (aéra), l'éventuel système de sprinklage, et l'éventuel système de désenfumage , etc, et qui sont tous des Parties communes générales ; il est ici rappelé que les garages se développent majoritairement dans un volume en sous-sol (niveau -1) du Terrain et forment principalement les Infrastructures ;
- **Esthétique générale** : l'ensemble des caractéristiques ou des éléments, communs ou privatifs, qui déterminent l'apparence et le style du Complexe immobilier vu de l'extérieur.
- **Indivision principale** : désigne le statut juridique du Complexe immobilier lui-même placé sous le régime de la copropriété forcée visée à l'article 577-3, §3 et suivant du Code civil, également nommé comme Copropriété général. Ces termes sont utilisés par opposition au terme Sous-copropriété.
- **Infrastructures** : désigne tous les éléments structurels du Complexe Immobilier qui seront érigés dans le périmètre du Terrain, en ce compris les Équipements Garages et qui se trouve en dessous de la dalle structurelle formant le plafond haut du niveau en sous-sol. Est censée faire partie de ladite dalle et à ce titre constituer une Partie commune générale du Complexe immobilier, la couche d'étanchéité de celle-ci.
- **Lot** : désigne les différents lots nés de la division du Complexe immobilier. Au sens de ce terme, existent deux Lots:
  - **Le Lot I**, regroupant les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège, dont le statut juridique sera organisé dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, et sera décrit dans un Acte de Base Particulier.
  - **Le Lot II**, regroupant les Pavillons A et B, dont le statut juridique sera organisé dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, et sera décrit dans un Acte de Base Particulier.
- **Parties communes générales** : désigne les parties desservant l'ensemble du Complexe immobilier telles que

limitativement énumérées.

- **Parties communes particulières** : désigne les parties d'un Lot placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une Association partielle de copropriétaires, qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant ledit Lot.
- **Sous-copropriété** : désigne le statut juridique d'un Lot placé lui-même sous le régime de la copropriété forcée organisée. Elle est dotée d'une Association partielle de copropriétaires.
- **Syndic général** : désigne le syndic de l'Association plénière du Complexe immobilier.
- **Syndic particulier** : désigne le syndic de chaque Association partielle de copropriétaires, d'un Lot qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle.
- **Terrain** : désigne la surface de l'ensemble du Complexe immobilier.
- **Terrain d'Assiette** : désigne la surface de terrain construit.

### III. OBJET DU PRESENT ACTE

Le présent acte établit la division générale, du Complexe immobilier de sorte qu'aux termes du présent acte de base, les Entités privatives constitutives des Lots ne seront pas décrits mais feront l'objet, respectivement pour chaque Lot, d'un Acte de base particulier. Pour la description des Entités privatives, il est fait référence aux actes de base précédents, décrites ci-dessus.

Aux termes desdits Actes de base particuliers sont répartis entre chaque Entité privative constitutive d'un Lot, les Parties communes particulières du Lot . De même, les quotes-parts dans les Parties communes générales telles que décrites ci-après et telles qu'attribuées ci-après à chacun des Lots sont également, aux termes desdits Actes de base particuliers, réparties entre chaque Entité privative constitutive du Lot en question.

La comparante, en exécution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011, nous a dès lors requis de dresser le présent acte contenant notamment:

- les statuts de l'Association principale des copropriétaires du Complexe immobilier;
- la constitution des différentes servitudes grevant ou profitant à chacun des Lots, afin de permettre à chacun de ceux-ci de coexister de manière indépendante au sein de la copropriété générale.

### IV. STATUT DU COMPLEXE IMMOBILIER

### **1. Définition du statut réel**

Conformément aux articles 577 et suivant du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'Association générale des copropriétaires.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Complexe immobilier.

Les dispositions du présent acte et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires actuels et futurs d'une Entité privative au sein du Complexe immobilier. Ces dispositions ne pourront être modifiées que par une décision des Copropriétaires siégeant en Assemblée générale principale, prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du Complexe immobilier.

L'Association principale des copropriétaires du Complexe immobilier est dotée de la personnalité juridique.

### **2. Définition du règlement d'ordre intérieur**

Il sera 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 du Complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

### **3. Force obligatoire**

Le statut réel, constitué de l'acte de base et du règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur obligent tous Copropriétaires actuels et futurs, et leurs ayants droit et ayant cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil. Le présent acte complète et modifie les actes antérieurs et doit se lire en concordance avec ceux-ci.

### **4. Associations partielles**

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il est créé pour chacun des deux Lots, une Association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique. Chaque Association partielle de copropriétaires sera également dotée de statuts, comprenant un acte de base, un

règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur propres qui formeront ensemble ses statuts.

L'Association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes générales.

Chaque Association de copropriétaires sera exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes particulières propres au Lot considéré, placé également sous un régime de copropriété forcée organisée.

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>LIVRE UN<br/>ACTE DE BASE</b> |
|----------------------------------|

Exposé préalable

Comme exposé ci-avant, il est rappelé que :

- les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par le notaire Verbist, précité, le seize mars mil neuf cent soixante-deux, et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois,
  - les dispositions de l'acte de base et de ses annexes reçu par le Notaire Richir, précité, le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six,
  - les décisions prises par l'assemblée générale des Copropriétaires,
  - les dispositions du présent acte,
- restent obligatoires et opposables à tous les Copropriétaires du Complexe immobilier « LES PRINCES DE BELGIQUE ».

Les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, de l'acte de base du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six, et de l'Assemblée générale des Copropriétaires qui seront incompatibles avec les dispositions du présent acte seront réputées nulles et non avenues à l'égard des mêmes copropriétaires.

**CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

**1. Observation.**

Le Complexe comprend 2 Lots, étant des Parties privatives, à savoir :

► **Le Lot I** : qui est érigé sur son Terrain d'assiette, à front de l'avenue Marius Renard, numéros 31-33.

Le Lot I sera lui-même placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et dont le régime juridique fera l'objet d'un Acte de base particulier ; une certaine quotité de Parties communes générales du Complexe immobilier est rattachée à ce Lot I, soit trente-huit mille six cent quatre-vingt-sept/cent millièmes (38.687/100.000ièmes) dans les Parties communes générales dont le Terrain.

► **Le Lot II** : qui est érigé sur son Terrain d'assiette, à front de l'avenue Marius Renard, numéros 35 à 39.

Le Lot II sera lui-même placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et dont le régime juridique fera l'objet d'un Acte de base particulier ; une certaine quotité de Parties communes générales du Complexe immobilier est rattachée à ce Lot II, soit soixante-et-un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000ièmes) dans les Parties communes générales dont le Terrain.

La quote-part des Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le Terrain, afférente à chaque Lot a été fixée dans les actes de base antérieurs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Lots et/ou des bâtiments érigés sur et/ou dans un des Lots composant le Complexe immobilier, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des Lots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des Lots ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale plénière prise à l'unanimité des voix.

La pleine propriété des constructions de chaque Lot s'entend de :

- toutes les constructions hors sols de celui-ci, qu'il s'agisse ou non d'éléments de la superstructure dudit bâtiment, qui dépasse le niveau supérieur de la dalle structurelle formant le plafond haut du niveau en sous-sol, à l'exclusion de la couche d'étanchéité de ladite dalle, et ;

- de tous les éléments en sous-sol de ce bâtiment qui ne constituent pas des éléments de l'Infrastructure du Complexe immobilier, tels que ces éléments se trouvent sur, dans ou sous le périmètre de la surface du Terrain assiette du Lot considéré.

Tout élément de l'Infrastructure constitue d'office une Partie commune générale du Complexe immobilier, qu'il assure ou non en même temps le soutien et la stabilité d'un bâtiment voisin.

Cette situation a pour effets qu'hormis l'indivision existante entre les deux Lots composant le Complexe immobilier, et qui porte sur les Parties communes générales, les bâtiments composant les Lots I et II doivent être considérés comme constituant deux fonds immobiliers

distincts, quoique formant ensemble un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 et suivants du Code civil mais exclusivement en ce qui concerne les Parties communes générales, mais pour le surplus indépendants les uns des autres, dont la coexistence sur le Terrain fait naître une série de servitudes d'un Lot par rapport à un ou plusieurs autres, et réciproquement ; servitudes dont la nature est semblable à celle que l'on crée entre les différents Lots issus d'une division juridique d'un site, en plusieurs Lots totalement indépendants, sans éléments communs.

Dès lors que les deux Lots sont implantés sur, sous ou dans le Terrain constituant une Partie commune générale du Complexe immobilier et que certaines parties privatives d'un Lot sont implantées, sur, sous ou dans un autre Lot privatif, l'adoption d'un régime de copropriété au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil pour l'ensemble des Parties communes générales ci-après limitativement énumérées du Complexe immobilier, a eu pour conséquence une renonciation à accession avec autorisation de maintenir des constructions sur, au-dessus ou dans le fonds d'autrui, constitutive d'un droit de superficie-conséquence, réciproque entre les différents Lots, dont la durée est strictement liée à la durée d'existence de l'état de copropriété portant sur ces éléments communs, que cet état se maintienne ou non au-delà de la période de cinquante années au-delà de l'entrée en vigueur de cette copropriété, en manière telle que tant que durera cet état de copropriété, chaque Propriétaire ou Copropriétaire d'un Lot restera seul et unique plein propriétaire des constructions du bâtiment érigé sur, dans ou au-dessus de ce Lot, ou le cas échéant d'un lot privatif dans le bâtiment considéré.

Ainsi qu'il sera développé ci-après, il a paru opportun de prévoir, outre l'Indivision principale, la création d'Associations partielles. Ces Associations partielles seront pourvues de la personnalité juridique conformément à l'article 577-3, alinéa 4 du Code Civil.

Conformément à ce qui précède, coexisteront deux catégories de Parties communes:

a) les Parties communes générales.

b) les Parties communes particulières.

Les Parties communes générales appartiennent indivisément à tous les Copropriétaires et sont attachées aux divers Lots à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.

Les Parties communes particulières sont les parties communes d'un Lot placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, qui sont

communes à tout ou partie des Entités privatives composant ledit Lot.

## 2. Description.

### 2.1. Description générale :

*Sous réserve de ce qui est stipulé ci-après,*

- la description des Lots
- la répartition des quotités dans le terrain et les Parties communes générales,
- la répartition dans les frais d'ascenseurs, dans les frais de résidence, d'entretien et de remplacement, Parties communes particulières (telle que prévue aux annexes III et IV de l'acte de base initial et respectivement aux annexes I, II et III de l'acte modificatif du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois),
- cette même répartition en tant qu'elle a été remplacée par une nouvelle répartition en ce qui concerne les Pavillons A et B aux termes de l'acte de base du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six (telle que prévue à la Deuxième annexe de cet acte pages 145 à 148)

restent inchangées. Il y est renvoyé purement et simple, sous réserve des adaptations qui seraient réalisées lors de la rédaction des statuts des Sous-Copropriétés.

Toutefois, il est fait observer que

- par rectification d'une erreur contenue dans les actes précédents, et notamment dans l'acte reçu le 18 novembre 1966 (erreur portant sur l'imputation dans le calcul de l'appartement G.16 et du garage 72),
- tenant compte du procès-verbal du Conseil de gérance du 23 avril 1970,
- tenant compte à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011,

la répartition des charges dans les Parties Communes Générales entre les deux Lots est établie comme suit :

Le **Lot I** : trente-huit mille/cent millièmes (**38.000/100.000ièmes**) indivis dans les Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le terrain.

Le **Lot II** : soixante-deux mille/cent millièmes (**62.000/100.000ièmes**) indivis dans les Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le terrain.

Il sera tenu compte de cette proportionnalité non seulement pour la répartition des charges (dépenses et recettes) communes, mais également au sein du Conseil général de copropriété, dont les membres ne pourront être en dettes à l'égard des trois Entités.

Il est en outre ici fait observé que par dérogation à ce qui précède, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage – y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes); certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic)), qui seront alors répartis à concurrence de 33/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Pavillons A&B, et de 39/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège.

## **2.2. Parties communes générales :**

### **2.2.1. Remarque générale :**

Les Parties communes générales sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, chacun pour une fraction.

Comme rappelé ci-avant, ces Parties communes générales ont été et sont divisées en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000ièmes) attribués aux Lots, en proportion de la valeur respective de ceux-ci.

Par opposition à cette définition, les Parties communes particulières sont des Parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations partielles.

Conformément à la loi, les Parties communes générales ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes générales.

Les Parties communes générales sont constituées des éléments du Complexe immobilier ci-après **limitativement** énumérés qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers Lots et Entités privatives formant le Complexe immobilier.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires de l'Indivision principale, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes générales.

Toute aliénation totale ou partielle d'une Entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les Parties communes générales qui en est

l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des Parties communes générales ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'Entité privative dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette Entité privative.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une Entité privative grève de plein droit la quote-part de ce lot dans les Parties communes générales.

Les Parties communes générales ne peuvent, en raison de leur destination et de leur nature, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf cas de sinistre total du Complexe immobilier.

L'énumération ci-dessous en ce qui concerne les Parties communes générales est **limitative**.

Par conséquent, chaque partie du Complexe immobilier qui n'est pas repris au point 2.2.2. ci-dessous est à considérer comme étant soit, une Partie privative qui est décrit au présent Acte de base général et/ou qui sera plus amplement décrite à l'Acte de base particulier régissant son statut juridique, soit une Partie commune particulière qui sera plus amplement décrite à l'Acte de base particulier régissant le statut juridique du Lot concerné.

Les Entités privatives seront également plus amplement décrites à l'Acte de base particulier régissant le statut juridique du Lot concerné.

#### **2.2.2. Énumération des Parties communes générales :**

► Le Terrain y compris les aménagements des abords, qu'il soit bâti ou non, et que ce soit dans sa partie en surface ou en sous-sol, tel que le Terrain comprend deux Terrains d'assiette dont la jouissance privative et exclusive et le droit d'y maintenir à titre de plein propriétaire les constructions érigées et/ou à ériger sur le Lot concerné est rattachée de manière indissociable, respectivement à chacun des Lots,

► Tous les éléments constitutifs de l'Infrastructure, c'est-à-dire les fondations, l'armature en béton ou autres matériaux (murs porteurs, piliers, poutres, colonnes, dalles, etc.) au sens de la définition ci-avant, et donc en ce compris,

- la dalle de couverture des niveaux en sous-sol au niveau du rez-de-chaussée, partiellement aménagée en zone d'accès, en ce compris la couche d'étanchéité de ladite dalle, ainsi que les voiries piétonnes et carrossables à l'intérieur du Complexe, grevées ou non de servitude de passage public sur sol privé, et l'ensemble des aménagements extérieurs, équipements et mobiliers urbains implantés dans le Complexe;

- les murets d'enceinte, bordures, garde-fou d'entrée de garage avec son prolongement à rue, le chasse-roue, la clôture de pelouse arrière, les poteaux-luminaires éclairant les entrées du complexe (l'escalier et le plan incliné), le parking extérieur avec ses écoulements d'eau, les dallages en grès et le carrelage rouge ;

- les Equipements collectifs suivants ci-dessous limitativement énumérés:

\* l'ensemble des éléments techniques du radier;

\* l'ensemble des éléments techniques formant le réseau d'égouttage (conduites, ventilations, situés en sous-sol, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots).

La séparation entre la partie du réseau d'égouttage propre à un des Lots et la partie du réseau d'égouttage constitutive des Parties communes générales correspond à l'endroit à partir duquel une conduite collecte les évacuations d'au moins deux Lots distincts.

\* l'ensemble des éléments techniques du groupe de secours y compris tous les accessoires (extincteurs, pictogrammes, etc),

\* l'ensemble des éléments techniques formant le système d'alimentation en eau (incendie et eau de distribution) situés en sous-sol, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots.

\* l'ensemble des rampes d'accès et de sortie du complexe de garages en sous-sol avec leur portes et équipements propres telles que chasse-roues, caniveaux, etc,..., les aires de circulation et de manœuvres des garages, à quelque endroit qu'ils se situent dans le Complexe immobilier ; les locaux servant de garage aux vélos et voitures d'enfants (le local adossé au numéro 35, avenue Marius Renard, sert uniquement aux voitures d'enfants) et le local situé sous la rampe d'accès piétonnière vers le Lot II (réservé aux vélos, aux voitures d'enfants, à l'entreposage d'outils et de matériaux pour l'entretien quotidien);

\* l'ensemble des éléments techniques formant l'éventuel système de sprinklage, et l'éventuel système de désenfumage, parking, en ce compris les écrans de fumée, la détection CO, les groupes d'extraction et l'alimentation de ces éléments techniques.

\* les couloirs desservant les caves et garages, et leurs portes, notamment coupe-feu, (à l'exclusion des portes des caves elles-mêmes);

\* Les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité ainsi que les compteurs, cabine haute tension 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 générale, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots.

\* L'ensemble des alimentations électriques propres à un Lot appartiennent à ce Lot à partir du compteur ; l'ensemble des alimentations électriques desservant les Parties communes générales relèvent des Parties communes générales à partir du compteur. L'alimentation électrique des Parties privatives sont privatives à partir du compteur.

\* L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant les différentes parties des sous-sols de l'Infrastructure, (les dégagements des sous-sols, la rampe d'accès, l'aire de manœuvre, les locaux destinés aux compteurs, etc,...) à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots (certains garages équipés d'un compteur électrique individuel, caves, couloirs vers les caves, locaux techniques spécifiques à un Lot privatif, etc,...).

Les limites entre les Parties communes générales et les Parties communes particulières propres à un des Lots privatifs sont situées depuis les Parties communes générales, à l'introduction des câblages dans un tableau électrique privatif d'un des Lots privatifs.

\* L'ensemble de l'équipement technique formant le système de détection incendie du Complexe à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des Lots.

\* Les extincteurs à poudre, pour ceux situés en sous-sol à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots (locaux techniques spécifiques à un Lot ...)

► Les abords, les espaces verts et d'îlots de verdure répartis sur l'ensemble du Terrain hors les zones de bâtisse des différents Lots ; Il est précisé que tous les espaces verts et îlots de verdure et abords sont grevés d'un droit de jouissance au profit de tous les Copropriétaires, occupants ou visiteurs du Complexe immobilier ; en conséquence, les frais d'entretien de ces espaces verts et îlots de verdure seront répartis suivant les quotes-parts dans les Parties communes générales.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée générale plénière des Propriétaires et Copropriétaires. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du Complexe immobilier doit servir de critère pour

déterminer si une partie est commune générale ou pas.

### **3. Jouissance du Terrain d'assiette.**

Les Copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux Parties communes générales, sauf ce qui est stipulé au présent Acte. Ils doivent user du Terrain d'Assiette formant leur lot respectif, chacun pour ce qui le concerne, conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des différents autres Copropriétaires.

La jouissance privative et exclusive du Terrain d'assiette attribuée à chaque Lot a un caractère réel, au même titre que si elle constituait une servitude d'usage, réciproque entre les différents Lots, qui perdurera tant que l'état de copropriété perdurera ; elle constitue un droit réel mais qui ne porte pas atteinte aux autres servitudes constituées aux termes du présent Acte.

## **CHAPITRE DEUX : STIPULATIONS PARTICULIÈRES - SERVITUDES**

### **1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.**

La division du Complexe immobilier en différents Lots et Parties communes peut amener entre les diverses Lots ainsi constitués, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces Lots appartenaient à des Propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil. Il est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un Lot sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etcetera ;
- du passage des conduits, tuyauteries, câbles, raccordements divers, de toute nature, nécessaires aux différents Lots ou au service du Complexe Immobilier, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un Lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Sans préjudice à l'article 710bis du code civil, il est expressément convenu que les servitudes auront un caractère perpétuel et qu'elles ne sauraient être modifiées, restreintes, altérées ou supprimées sans le consentement de toutes parties intéressées.

### **2. Servitude de volume, d'ancrage et de support**

Eu égard à la division opérée par la présent acte, la Comparante déclare soumettre chacun des héritages issus de cette division, aux obligations légales en matière de servitudes et grever et avantager chacun des Lots, auxquels sont rattachées à titre accessoire les Parties communes générales, outre des servitudes prévues par la loi et, le cas échéant réitérées ci-avant, des emprises et des servitudes de volume, d'appui, d'ancrage, et de passage, ci-après désignées, qui peuvent exister entre les Parties communes générales et les Lots.

En conséquence il est créé au profit des Lots une servitude d'appui grevant les Parties communes générales, lesquelles bénéficient d'une servitude d'accrochage à charge des Lots concernés.

Toutes les sorties de secours sont grevées d'une servitude de passage au profit de chacun des Lots qui est susceptible de devoir utiliser lesdites sorties.

Il pourra y avoir mitoyenneté de murs entre certains Lots.

D'une façon plus générale tous locaux à usage commun de tous les Propriétaires dans le Complexe immobilier ou qui seraient à usage d'un ou plusieurs Lots entraîneront une servitude d'accès grevant le Lot accueillant le dit local au profit des fonds qui en auraient l'usage.

Sauf stipulations contraires du présent Acte, l'ensemble de ces servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au Syndic général dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du Complexe immobilier de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le Syndic général pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'Assemblée générale plénière sera également seule compétente pour adopter tout complément se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes, notamment pour tout ce qui concerne les servitudes de passage sur des Parties communes générales.

Les frais générés par l'existence et l'usage de ces servitudes seront suivant le cas considérés :

- comme des Charges communes générales, s'il s'agit de servitudes constituées au profit de l'ensemble du Complexe immobilier ou des Parties communes générales dudit Complexe, et dans ce cas, réparties suivant les règles définies dans le présent Acte.

- comme des Charges communes particulières propres à un ou plusieurs Lots placés eux-mêmes sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, s'il s'agit de

servitudes constituées à charge soit de Parties communes générales du Complexe immobilier, soit à charge d'un autre Lot au profit d'un Lot.

- comme des Charges privatives propres à un Lot, s'il s'agit de servitudes constituées à charge soit de Parties communes générales du Complexe immobilier soit à charge d'un ou de Lot au profit d'une Entité privative déterminée.

### **3. Conditions spéciales.**

Il est ici fait référence aux conditions spéciales reprises dans les actes de base antérieurs, et notamment au cahier des charges relatif à la vente publique établi à la requête de la Commune d'Anderlecht le quatre août mil neuf cent soixante-et-un ; ces conditions sont censées ici reproduites. Pour autant qu'elles soient encore d'application, elles s'imposent à tous Copropriétaires dans le Complexe immobilier.

### **4. Modifications éventuelles aux Actes de base particuliers propres aux Associations partielles des Lots I et II.**

Nonobstant les stipulations du présent acte, il est expressément prévu que les modifications ultérieures touchant aux Associations partielles (aux quelles sont notamment applicables les dispositions des articles 577-3 et suivants du Code civil, et les dispositions du statut réel du présent acte) pourront être actées par acte authentique séparé, à intervenir indépendamment de l'Association plénière, et sans que ne soit requis le concours de cette association.

|  |
|--|
| <b>LIVRE DEUX<br/>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b> |
|--|

Et d'un même contexte, la Comparante Nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir le Complexe immobilier. Les dispositions du présent livre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire du Complexe immobilier ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale de tous les copropriétaires du Complexe immobilier, sans distinction, statuant à l'unanimité des cent mille voix (100.000/100.000) attachées à l'ensemble des Entités privatives constituant le Complexe immobilier.

Les autres dispositions du présent livre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

### **CHAPITRE I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE & PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.**

**Article 1 - Distinction entre Parties communes générales et Parties privatives ou Parties communes particulières propres a un Lot.**

Compte tenu des particularités du Complexe immobilier, étant un Complexe immobilier formant un groupe d'immeubles bâtis, comprenant deux Lots placés sous le régime de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil, dont les Lots sont subdivisés en Entités privatives dans le cadre d'une Sous-copropriété elle-même dotée d'une Association partielle dotée de la personnalité juridique, il convient de définir ce que l'on entend par Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le Terrain par opposition à des Parties communes particulières propres à un Lot, pour bien percevoir qu'elles sont les sphères de compétence respectives :

d'une part de l'Association plénière et de ses organes et d'autre part des Associations partielles;

Les Parties communes générales du Complexe immobilier sont constituées exclusivement des éléments **limitativement** énumérés et décrits ci-avant.

Tous les autres éléments constitutifs des constructions et/ou équipements implantés sur le Complexe et/ou dans les constructions de l'un et/ou l'autre des deux Lots formant le Complexe immobilier, seront Parties Communes particulières propres à ce Lot placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété.

Il en va ainsi pour chacun des deux Lots notamment :

- De tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces Lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :
- Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les paliers, dégagements formant couloir ;
- Les locaux techniques propres à un Lot ;
- Les gaines, canalisations, citernes, descentes d'eau et aeras propres à chaque Lot ;
- Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque Lot ;
- Les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque Lot ;

Et en général, toutes les parties de chacun des Lots qui sont affectées à l'usage exclusif dudit Lot.

Seront seules constitutives de Parties communes particulières propres à ce Lot, l'ensemble des composantes qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des Entités privatives composant ledit Lot, mais bien affectées à l'usage exclusif dudit Lot considéré.

L'Association plénière du Complexe immobilier n'est compétente exclusivement que pour (i) tout ce qui concerne les Parties communes générales du Complexe immobilier en ce compris le Terrain et (ii) toutes les questions d'Esthétique générale.

Chaque Association partielle propre à un des Lots n'est compétente exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au Lot considéré, sauf pour les motifs touchant à l'Esthétique générale de l'ensemble du Complexe immobilier; il en sera par exemple ainsi en ce qui concerne la dalle du seizième étage et ses garde-corps.

## **Article 2 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Les Parties communes générales sont divisées et attribués aux Lots dans les proportions reprises ci-avant.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la copropriété, ou par les actes de base antérieurs, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou ultérieurement par application des dispositions du présent Acte, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale Plénière prise à l'unanimité des Copropriétaires.

## **Article 3 - MODIFICATION DES LOTS OU ENTITES PRIVATIVES.**

1. Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'une Entité privative a le droit de jouir et de disposer des locaux privés composant son Entité privative qu'il occupe ou possède dans un des Lots faisant partie du Complexe immobilier dans les limites fixées par le présent Acte, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre le standing, l'Esthétique générale, et / ou la stabilité et l'intégrité du Complexe immobilier.

Chacun des Copropriétaires et des occupants ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Acte.

Chacun des Copropriétaires et des occupants doit user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot.

Chacun des Copropriétaires et des occupants devra toujours occuper son Entité privative et en jouir suivant la notion

juridique de "bon père de famille".

Chacun des Copropriétaires et des occupants devra veiller à ce que la tranquillité du Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à son service ou celui de ses visiteurs.

Chacun des Copropriétaires et des occupants doit atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Après vingt-deux heures jusqu'à sept heures du matin, chacun des Copropriétaires et des occupants devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants du Complexe immobilier. Les livraisons de commandes et autres activités des Copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres Copropriétaires ou occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

## **2. Inaction d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle**

Lorsqu'un Copropriétaire ou une des Associations partielles d'un des Lots formant le Complexe immobilier, néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Entité Privative ou le Lot concerné et expose, par son inaction, les autres Entités Privatives ou l'autre Lot, ou les Parties communes générales, à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic Général a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du Copropriétaire ou de l'Association partielle en défaut, aux réparations urgentes dans l'Entité Privative ou le Lot concerné.

## **3. Limites de la jouissance des Lots**

### **3.1. Location**

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper et le cas échéant d'habiter le bien concerné conformément aux prescriptions du présent Acte et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de cession de bail.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot doit imposer à ses occupants l'obligation d'assurer convenablement ses risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot du Complexe immobilier et des voisins.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot faisant partie du Complexe immobilier est tenu d'informer le Syndic Général ainsi que le(s) syndic(s) particulier(s) de l'Association partielle concernée de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) et de fournir les coordonnées complètes de l'occupation (nom, dénomination sociale, adresse, téléphone, email, etc...).

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

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, chacun des Copropriétaires de tout ou partie d'un Lot, après second avertissement donné par le Syndic Général, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### 3..2. Travaux aux Lots privatifs

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'une Entité privative ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique des Parties communes générales du Complexe immobilier, le Copropriétaire ou le Syndic particulier du Lot concerné est tenu d'en aviser le Syndic Général.

Dans les cas qui précèdent, le Syndic Général veillera à se concerter et à coordonner son action avec le Syndic particulier qui serait le cas échéant également concerné.

## **Article 4 - LES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Les Parties communes générales sont constituées des éléments du Complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété, ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers Lots formant le Complexe immobilier.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la Copropriété général telles que fixées par le présent acte.

Par opposition à ce qui précède, les Parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations partielles.

Il est précisé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, quoique pouvant constituer des Parties communes particulières voire des parties privatives

d'une Entité Privative, sont stipulées être de communauté générale dans la mesure où ces éléments touchent à l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties communes générales.

#### **Article 5 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'Entité Privative proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des Parties communes générales et/ou Parties communes particulières). Chacun des Copropriétaires a le droit de jouir de son Entité Privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'Esthétique du Complexe immobilier.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son Entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour un des Lots, formant le Complexe immobilier, les Parties communes générales, les Parties communes particulières et les Entités privatives des autres Copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en oeuvre.

Il est interdit aux Copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs Entités privatives, aucune modification aux Parties communes générales, sauf à se conformer aux dispositions des présents statuts.

#### **Article 6 – MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Les travaux de modifications aux Parties communes générales ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des Copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic Général peut agir seul, de sa propre initiative.

#### **Article 7 –ESTHÉTIQUE GENERALE DU COMPLEXE IMMOBILIER.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie, l'Esthétique générale du Complexe immobilier, même en ce qui concerne les Lots ou les Entités privatives, ne peut être modifié que par

décision de l'Assemblée générale plénière, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des façades, des portes d'entrée et des fenêtres, des terrasses, des balcons, et des jardins.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de jardins ou de terrasses, quoique pouvant constituer des Parties communes particulières ou même d'une partie d'une Entité privative, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale plénière dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties communes générales.

#### **Terrasses et balcons.**

Ainsi que dit ci avant, les balcons, terrasses, (en ce compris leurs accessoires, tels les garde-corps, balustrades, etcetera), même attribués en jouissance exclusive à certaines Entités privatives, sont soit des Parties communes générales, soit des Parties communes particulières. Il ne pourra y être installé aucune construction, même en matériaux légers.

En ce qui concerne ces éléments, il est stipulé que la responsabilité de l'entretien (en ce compris le bon écoulement des eaux) et du remplacement éventuel des revêtements dits d'usure (carrelage, peintures, joints, etcetera) en incombe au Copropriétaire de l'Entité privative qui en bénéficie, ainsi que celle découlant des détériorations dues à l'usage.

La chape et les couches isolante et d'étanchéité des terrasses et balcons constituant des Parties communes particulières, au même titre que le béton des hourdis, tous travaux de réparation et de remplacement s'y rapportant seront des charges communes particulières. Toutefois, tous frais qui seraient exposés par la Copropriété générale à cet égard devront être remboursés par le Copropriétaire concerné s'il se révèle que les dégâts sont dus à son fait ou à sa carence.

En ce qui concerne lesdits éléments, dont l'entretien doit être assuré par les Copropriétaires et/ou occupants concernés, il est en outre stipulé que quinze jours après une mise en demeure restée sans suite, le Syndic général aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du défaillant, les travaux d'entretien lui incombant en vertu de ce qui précède.

Tous les frais résultant d'une intervention au niveau de l'étanchéité des jardins, au niveau de la dalle structurelle formant le plafond haut du niveau en sous-sol, de la couche

isolante ou encore au niveau du béton des hourdis, seront des charges communes générales, sauf s'il se révèle que cette intervention résulte d'un défaut manifeste d'entretien du revêtement ou d'une faute de la part d'un Copropriétaire ou de l'occupant d'un Lot ou d'une Entité privative.

Il est stipulé que, sauf décision contraire de l'Assemblée générale plénière statuant aux trois/quarts des voix, l'entretien des abords et jardins devra obligatoirement être réalisé par l'entreprise de jardinage qui aura été désignée par le Syndic Général. Ladite entreprise ne pourra en outre entamer aucun travail dans lesdits éléments, sans avoir préalablement reconnu par écrit avoir pris connaissance des plans techniques des zones concernées du Complexe immobilier et s'être engagée expressément à ne poser aucun acte ou à n'accomplir aucun travail susceptible d'endommager le Complexe immobilier ou un des Lots à cet endroit.

#### **Article 8 - DISPOSITIFS DE PROTECTION EXTERIEURE - PERSIENNES - RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS.**

Les Copropriétaires ne pourront établir aucun dispositif de protection extérieure, uniquement des dispositifs de protection intérieure, et ceux-ci devront être du modèle et de la couleur agréé par l'Assemblée générale plénière statuant à la majorité simple.

Il est interdit de poser des antennes privatives de quelque type que ce soit sur les toitures des Lots ou sur les façades intérieures ou extérieures, ou encore sur les terrasses et balcons.

#### **Article 9 - DESTINATION DES LOTS.**

Le Complexe immobilier est destiné à usage principal de logements et garages, avec le cas échéant la faculté d'y implanter des locaux accessoires y afférents, tels que : archives, locaux techniques, local « vélos », etc,...

Toute modification de la destination d'un Lot composant le Complexe immobilier devra nécessairement être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et moyennant les autorisations administratives requises.

En fonction de l'affectation finale de tout ou partie des lots privatifs ci-avant décrits, les règles suivantes seront d'application :

##### **1. pour les appartements.**

Tous les appartements (studios, appartements, duplex) sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Ils pourront toutefois être affectés à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et

d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, sans devoir obtenir l'accord préalable de l'Assemblée générale plénière.

L'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit dans l'immeuble de procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles dans l'immeuble.

## **2. Les garages.**

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfant.

Afin d'assurer le maintien du standing du Complexe immobilier, il est expressément stipulé que :

- chaque usager du complexe de garages devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;
- il est strictement interdit pour tout occupant ou usager du complexe de garages :

- d'entreposer dans le Complexe immobilier ou dans les limites d'un garage privatif des ordures (matières périssables, insalubres et/ou incommodes), des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement;

- d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits garages ;

- d'installer un atelier de réparation.

- le lavage de véhicules y est également interdit;

- sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble, sous la responsabilité du propriétaire donnant en location en ce qui concerne la respectabilité du locataire.

## **3. Caves**

Une cave est prévue, en principe, pour chaque appartement ; aucune quotité indivise dans les parties communes n'a été attribuée à ces caves ; celles-ci sont considérées comme accessoires de l'appartement et font partie intégrante de celui-ci.

Les copropriétaires peuvent échanger ou aliéner leurs caves entr'eux. En aucun cas, ils ne pourront les céder à une personne étrangère à l'immeuble.

## **CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION DU**

## COMPLEXE IMMOBILIER.

### SECTION I - ASSOCIATION PLENIERE.

#### Article 10 - Constitution.

L' « Assemblée générale plénière » aux termes du présent acte désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Complexe immobilier.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs aux Assemblées générales particulières seront régis par les Actes de Base Particuliers propre au Lot concerné.

Chaque Propriétaire d'un Lot ou d'une Entité privative est membre de l'Assemblée générale plénière et participe aux délibérations.

#### Article 11- Dénomination.

Cette Association sera dénommée:

**« Association plénière des copropriétaires Princes de Belgique »**

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du Complexe immobilier. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### Article 12 - Siège.

Elle a son siège dans le Complexe immobilier, à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéro 37.

#### Article 13 - Personnalité juridique - Composition

L'Association plénière dispose de la personnalité juridique.

Tous les Copropriétaires sont membres de l'Association Plénière. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties communes générales.

#### Article 14 - Patrimoine de l'Association plénière

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

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

#### Article 15 - Objet

L'Association plénière a pour objet la conservation et l'administration du Complexe immobilier.

#### Article 16 - Solidarité divise des Copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'Association plénière peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque

Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes générales.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale plénière, 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 plénière est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes générales, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association plénière est condamnée.

#### **Article 17 - Actions en justice – Frais**

L'Association plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic général.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot ou l'Entité privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic général qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

#### **Article 18 - Dissolution - Liquidation**

L'Association plénière est dissoute de plein droit dès que l'indivision organisée a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du Complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association plénière.

L'Assemblée générale plénière peut dissoudre l'Association plénière. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée générale plénière ne pourra la dissoudre si le Complexe immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'Association plénière subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Complexe immobilier, objet des présents statuts.

L'Assemblée générale plénière, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic général désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la

liquidation de l'Association plénière.

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 plénière, le Syndic général 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 plénière où les livres et documents de l'Association plénière 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.

## **SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLÉNIÈRE**

### **II ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLENIERE**

#### **1. Pouvoirs**

L'Assemblée générale plénière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association plénière à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic général,
- à chaque Copropriétaire ou occupant,
- de ceux qui seront attribués aux termes des Actes de base particuliers aux Assemblées générales particulières à chaque Lot sous régime de Sous-copropriété ou au Syndic particulier des dits Lots.

Sous ces réserves, l'Assemblée générale plénière est souveraine maîtresse de l'administration du Complexe immobilier en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Complexe immobilier. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic général,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic général provisoire,
- la dissolution de l'Association plénière.

L'Assemblée générale plénière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association plénière sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée générale plénière, ou d'une Assemblée particulière, la question sera soumise à l'Assemblée générale plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la

compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée générale plénière.

## **2. Composition**

L'Assemblée générale plénière se compose de tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes générales.

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

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

## **3. Procurations**

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées générales plénières, mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée générale plénière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée générale plénière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

immobilier.

Le Syndic général ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée générale plénière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée plénière, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée générale plénière par un expert.

Si une portion du Complexe appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée générale plénière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous 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.

#### **4. Date et lieu de l'Assemblée générale plénière et ordinaire**

L'Assemblée générale plénière annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association plénière.

#### **5. Convocations**

##### a) Principes

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

Le **Syndic général** doit convoquer l'Assemblée générale plénière ordinaire.

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

**Un ou plusieurs Copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes générales peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale plénière. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au Syndic général qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic général ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée générale plénière.

Tout **Copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale plénière dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la

proposition que ledit Copropriétaire détermine, lorsque le Syndic général néglige ou refuse abusivement de le faire.

**b) Délais**

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

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

**c) Adresse de convocation**

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

**d) Syndic général et Syndic provisoire**

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

**e) Consultation**

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

## **6. Ordre du jour**

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

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

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

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

L'Assemblée générale plénière 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.

#### **7. Constitution de l'Assemblée plénière**

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

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

#### **8. Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'Assemblée plénière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président. Il peut être assisté de deux scrutateurs. Son président et ses scrutateurs doivent être des Copropriétaires. Ils peuvent être réélus.

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

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

#### **9. Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes générales.

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 général ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

##### **b) Quorum de présence - Deuxième Assemblée plénière**

L'Assemblée générale plénière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée plénière, 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 générales.

Néanmoins, l'Assemblée générale plénière délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée plénière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes générales.

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

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

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

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'Assemblée générale plénière 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 générales;
- b) de tous travaux affectant les Parties communes générales, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic général;
- c) de la composition d'un Conseil Général de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certains Lots ou à certaines Entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association plénière des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination du Complexe immobilier

ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction du Complexe immobilier 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 plénière de reconstruction totale du Complexe immobilier ;

- sur la décision de dissoudre l'Association plénière des copropriétaires.

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

#### **d) Considérations pratiques**

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

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale plénière 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 plénière.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'Assemblée générale plénière sans exprimer son vote.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains Copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du

Complexe immobilier 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 ou à ces dépenses.

**e) Vote par écrit**

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

**f) Procès-verbaux - Consultation**

Le Syndic général rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale plénière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le Syndic général consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée générale plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires. Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic général par écrit.

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

**10. Actions en justice**

**a) Par l'Association plénière**

L'Association plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

Le Syndic général est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes générales, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée générale plénière dans les plus brefs délais.

Le Syndic général informe sans délai les Copropriétaires et les

autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée plénière des actions intentées par ou contre l'Association plénière.

**b) Par un Copropriétaire**

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

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

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

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 générales. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les Parties communes générales, lorsque l'Assemblée plénière s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée générale plénière 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 plénière et prenne à sa place la décision requise.

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

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association plénière, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association plénière en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association plénière, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association plénière.

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

**c) Par un occupant**

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

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

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

#### **11. Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'Assemblée générale plénière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association plénière 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 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 plénière.

Tout membre de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic Général des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité privative. 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.

### **III/ NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC GENERAL**

#### **1. Nomination**

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

Si le Syndic général est une société, l'Assemblée générale plénière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.

Elle peut choisir le Syndic général parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic général et l'Association plénière des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Il est fait remarquer aux présentes que les Actes de Base Particuliers concernant les Lots organisés dans le cadre d'une Sous-copropriété stipuleront des propres règles à la nomination et le fonctionnement des Syndics particuliers.

#### **2. Révocation - Délégation – Syndic général provisoire**

L'Assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le Syndic général.

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

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

#### **3. Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic général est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du Complexe immobilier, siège de l'Association plénière.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic général ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic général sans délai et notamment le lieu où, au siège de

l'Association plénière, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée générale plénière peuvent être consultés.

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

#### **4. Responsabilité - Délégation**

Le Syndic général est seul responsable de sa gestion.

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

#### **5. Pouvoirs**

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

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

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

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

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

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

6° de communiquer à toute personne occupant du Complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale plénière, la date des Assemblées plénières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties communes générales qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée plénière.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties communes générales du Complexe immobilier ;

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

comptes financiers de la Copropriété générale;

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

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

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

**11°** de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12°** de soumettre à l'Assemblée générale plénière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

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

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale plénière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic général, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres Copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'Association plénière de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

**16°** de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes générales et Équipements collectifs du Complexe immobilier, ainsi qu'un

budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association plénière ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale plénière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic général a la charge de la gestion journalière du Complexe immobilier et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le Syndic général engage, dirige et licencie les éventuels salariés du Complexe immobilier, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

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

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

## **6. Rémunération**

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

## **7. Démission – Fin de sa mission**

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

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

Lorsque le mandat du Syndic général prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'Association plénière avant sa révocation, l'échéance de son

mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE DU COMPLEXE IMMOBILIER « PRINCES DE Belgique »**

#### **1. Composition**

Il sera créé un Conseil général de copropriété, comprenant 6 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit :

l'Assemblée générale particulière de chacun des Lots désignera annuellement 3 membres du Conseil général de copropriété à choisir parmi les membres du Conseil particulier de copropriété du Lot considéré, l'Association partielle de chacun desdits Lots devant disposer d'un tel Conseil particulier de copropriété.

Le Conseil Général de Copropriété est présidé par le président en exercice de l'Assemblée générale plénière.

Le Syndic général y assiste avec voix consultative.

A leur demande, les Syndics particuliers peuvent également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée générale plénière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil général de copropriété dans le respect des présents statuts et de la loi.

#### **2. Pouvoirs**

Le Conseil général de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil général de copropriété aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions.
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la Copropriété générale par le Syndic général. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le Conseil général de la copropriété.
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée générale plénière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée générale plénière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée générale plénière octroyant celles-ci.

Le Conseil général de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général du Complexe immobilier suggérer des propositions à

mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées générales particulières que de l'Assemblée générale plénière. Le Conseil général de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée générale plénière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic générale et de l'Assemblée générale plénière, le Conseil Général de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée générale plénière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée générale plénière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil Général de copropriété adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **3. Délibérations**

Le Conseil général de copropriété délibérera valablement si trois de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic Général, et à leur demande le ou les Syndics particuliers y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil général de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association plénière.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée générale plénière, le Conseil général de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **SECTION IV - COMMISSAIRE AUX COMPTES.**

L'Assemblée générale plénière désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée générale plénière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic général, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée générale plénière. Si ce Commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES**

### **I. CHARGES COMMUNES**

#### **Article 19 - Énumération des charges**

Les charges communes générales générées par les Parties communes générales sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes générales, les frais de consommation des installations communes et Equipements collectifs, les indemnités dues par la Copropriété générale constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Copropriété générale et pour couvrir la responsabilité civile des Copropriétaires des Lots formant le Complexe immobilier, les frais de reconstruction du Complexe immobilier détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes générales générées par les Parties communes générales comprennent notamment :

- a) quant au terrain (sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines.
- b) les charges afférentes à l'ensemble des Parties communes générales ci-avant limitativement énumérées.
- c) l'ensemble des frais droits et honoraires du Syndic Général.
- d) l'ensemble des frais d'entretien, réparation, renouvellement, de nettoyage, de l'ensemble des parties des sous-sols du Complexe immobilier, accessibles à tout occupant ou usager d'une Entité privative dans ledit Complexe immobilier
- e) L'ensemble des frais de consommation, d'entretien, réparation et renouvellement du réseau d'éclairage de l'ensemble des sous-sols (garages) et des locaux et/ou couloirs utilisés par plus d'un Lot;
- f) les frais d'entretien des abords ;
- g) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;
- h) les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien des parties communes générales

Par opposition, sont considérées comme charges propres à chacun des Lots composant le Complexe immobilier, les charges suivantes, lesquelles seront des charges communes particulières propres à ce Lot.

Il en va ainsi pour :

- a) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties privatives au sens des présents statuts de la Copropriété générale ;

- b) les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces Lots ;
- c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement chacun de ces Lots ;
- d) l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres à chacun de ces Lots.
- e) les frais dus à la société de maintenance dans le cadre du contrat pour la gestion des déchets ménagers et des locaux poubelles.

En vertu de cette règle, chaque Lot supportera donc exclusivement les charges dont les Entités privées qui le composent ont seuls l'utilité.

Sont également considérées comme charges privées propres aux différents Lots :

(i) Les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque Lot ou Entité privée composant un Lot placé sous un régime de sous-copropriété partielle et de l'électricité. Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

(ii) Les frais d'entretien et de réparation de la ou des Parties communes générales du Complexe immobilier dont la jouissance privée et exclusive est réservée aux seuls Copropriétaires ou occupants d'un Lot ou d'une Entité privée bien déterminée.

## **Article 20 - Répartition des charges communes générales**

### **1. Principe**

Sauf règles particulières de répartition des charges communes générales, les charges communes générales se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties communes générales liées à l'Entité privée, dont ils sont propriétaires.

### **2. Impôts**

A moins que les impôts relatifs au Complexe immobilier ne soient établis directement sur un Lot ou chacune des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes générales.

### **3. Responsabilité du fait du bâtiment**

La responsabilité du fait du bâtiment (Complexe immobilier et de chacune de ses composantes) (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Complexe immobilier se répartissent suivant la

règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties communes générales et sans préjudice au recours que les Associations partielles pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité privative.

#### **4. Augmentation des charges**

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes générales pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **5. Répartition pratique des charges communes générales**

Il incombe au Syndic général du Complexe immobilier de procéder à la répartition des charges communes générales.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant le Complexe immobilier.

Il adressera ses factures et décomptes au Syndic particulier de l'Association partielle concerné, dans le cadre de la Sous-copropriété qui aura été créée, à charge alors pour le Syndic Particulier de répartir pour compte du Syndic général, ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'Association partielle concernée.

### **Article 21 - Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales**

#### **1. Provision**

Outre les avances à payer par les différentes Association partielles, le Syndic général est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes générales, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée générale plénière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des charges communes générales, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites charges communes générales, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera au Syndic particulier des différentes Associations partielles, à charge alors pour le Syndic particulier de répartir lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant respectivement chacune des Associations partielles.

#### **2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales**

Le compte des charges communes générales est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le

plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal. Les comptes de gestion du Syndic général sont présentés à l'approbation de l'Assemblée générale plénière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du Syndic général à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale plénière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée générale plénière statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic général devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée générale plénière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil général de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le Conseil général de copropriété devra établir un rapport à l'Assemblée plénière en formulant leurs propositions.

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

Le Syndic général détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires et Syndics particuliers signaleront aux membres du Conseil général de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **3. Règlement des charges communes générales**

Le règlement des charges communes générales incombant à un Copropriétaire ou une Association partielle doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de la réception du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes générales n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée générale plénière.

Le paiement des charges communes générales se fera selon le cas, soit par le Copropriétaire concerné, soit par les Syndics

particuliers des Associations partielles à charge alors pour chaque Syndic particulier de récupérer lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'Association partielle du Lot concerné, suivant les règles de répartition des charges propres à ce Lot, telles qu'arrêtées par les statuts dudit Lot

#### 4. **Recouvrement des charges communes générales**

Le Syndic général, en sa qualité d'organe de l'Association plénière, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Complexe immobilier.

A cette fin, le Syndic général est autorisé pour le recouvrement des charges communes générales :

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

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

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

Le Syndic général peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association plénière.

Le Syndic général devra souscrire aux frais de l'Association plénière une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association Plénière et un de ses membres.

- l'Association Plénière et une Association partielle.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes générales

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic général par chacun des Copropriétaires au sein du Complexe immobilier pour le cas où les dits Copropriétaires sont défaillants envers la Copropriété générale.

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

c) à réclamer aux Associations partielles, en proportion des quotes-parts dans les Parties communes générales rattachées au Lot concerné, la quote-part de l'Association partielle défaillante dans les charges communes générales, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein du Complexe immobilier 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.

Durant la carence d'un Lot défaillant, les autres Lots devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

## **Article 22 - Fonds de roulement - Fonds de réserve**

### **1. Fonds de roulement**

Le Syndic général aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Copropriété générale.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes générales, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes générales dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association plénière, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic général.

Toutes les charges périodiques de la Copropriété générale seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Copropriété générale, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes générales.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée générale plénière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée générale plénière ordinaire, le Syndic général devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le Syndic général pourra faire appel à une provision supplémentaire.

### **2. Fonds de réserve**

L'Assemblée générale plénière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement d'un Equipement collectif, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout

Equipement collectif qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée générale plénière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires.

### **Article 23 - Modification de la répartition des charges**

L'Assemblée générale plénière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée générale plénière convoquée par les soins du Syndic général dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée générale plénière 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 plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes générales.

En cas de cession d'un Lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES**

### **Article 24 - Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes générales, elles seront acquises à l'Association plénière qui décidera de leur affectation.

**III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE**

**Article 25 : Mutation d'Entités privatives**

1. En cas de mutation par décès d'une Entité privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic général et le Syndic particulier de l'Association partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, celle-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

**3. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une Entité privative**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur une Entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général et par le Syndic particulier du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

***En ce qui concerne la Copropriété générale :***

1° le montant du fonds de roulement de la Copropriété générale et du fonds de réserve de la Copropriété générale dont question ci-avant et la quote-part de l'Entité privative concernée dans ces deux fonds.

2° le montant des arriérés éventuels dus par l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative concernée.

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété générale.

5° les procès-verbaux des Assemblées générales plénières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges communes générales de deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée générale de l'Association plénière.

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

***En ce qui concerne l'Association partielle:***

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions des statuts du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée.

**4. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot ou d'une Entité privative**

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic particulier et/ou l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative concernée, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic Général, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée générale plénière relativement aux Parties communes générales du Complexe immobilier ou le Syndic général avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale plénière des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'Entité privative concernée.

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes générales, décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

4° un état des dettes certaines dues par l'Association plénière

à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité privative concernée.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

#### **5. Décomptes de la quote-part des Charges communes générales se rapportant au Lot cédé ou à l'Entité privative cédée**

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant au Lot concerné.

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle du Lot dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des charges communes particulières se rapportant au Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le Syndic général pour les charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les statuts de la copropriété du Lot concerné placé sous un régime de Sous-copropriété.

6. Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'un Lot ou d'une Entité privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux charges communes particulières propres au Lot dont fait partie l'Entité privative considérée, telles que celles-ci sont édictées par les statuts de la copropriété propres au dit Lot placé sous un régime de Sous-copropriété.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Copropriété générale au paiement des sommes mises en recouvrement

postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée générale plénière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Copropriété générale, sauf la provision pour les dépenses communes.

#### **CHAPITRE IV.- TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN**

##### **Article 26 - Généralités**

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

##### **Article 27 - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :  
- réparations urgentes;  
- réparations non urgentes.

##### **Article 28 - Réparations urgentes**

Le Syndic général dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée plénière, et les Copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

##### **Article 29 - Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic général ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée générale plénière 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 30 - Servitudes relatives aux travaux**

Si le Syndic général 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 générales; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic général.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, 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, ni du vingt-quatre au trente-et-un décembre.

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

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

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

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

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 du Complexe immobilier.

Ils veilleront toutefois à tout moment à respecter le bon état et la propreté des lieux dans toute la mesure du possible et s'acquitteront du nettoyage chaque jour et à la fin du chantier.

#### **Article 31 - Abords , zones de parc**

Les abords sont des parties communes générales dont chaque copropriétaire possède une quote-part.

### **CHAPITRE V - ASSURANCES**

#### **Article 32 - Risques**

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes générales du Complexe immobilier sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes générales rattachées à leur Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Par contre les responsabilités pouvant naître du chef d'un Lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une Association partielle de copropriétaires sont supportées par l'ensemble des Copropriétaires formant l'Association partielle

des copropriétaires propres à ce Lot, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières de ce Lot privatif à l'exclusion des autres Copropriétaires que le recours soit exercé par l'un des Propriétaires ou Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

2. Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par Associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des deux Lots composant le Complexe immobilier.

### **Article 33 - Types d'assurances**

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic Général, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

#### **Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

a) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble du Complexe immobilier (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic Général.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble du Complexe immobilier, pour compte de toutes les Associations Partielles de Copropriétaires, tant pour les Entités privatives que pour les parties communes générales et particulières, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale plénière.

Elle couvrira également, sous un volet "RC Immeuble & Ascenseurs", la responsabilité des Copropriétaires, Syndic Général, Association Plénière et Associations Partielles des Copropriétaires, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre partie commune ou privative de l'ensemble du Complexe immobilier assuré, composant le Complexe immobilier ses jardins, accès, clôtures et trottoirs;
- du contenu présent dans les lieux précités;
- de l'encombrement des trottoirs du bâtiment assuré;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas;
- d'ascenseurs ou de tout autre engin de levage motorisé (pour autant que ces installations fassent l'objet d'un contrat d'entretien, qu'elles soient soumises à un contrôle périodique par un organisme agréé et qu'elles répondent aux dispositions du règlement général pour la protection au travail).

La police devra contenir la stipulation suivante : « *seront*

*considérés comme « tiers », les Associations plénière et partielles de copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un Propriétaire ou Copropriétaire. ».*

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

**b)** Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts du Complexe immobilier et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour la partie dont l'Association Partielle de Copropriétaires est propriétaire aux garanties reprises dans la police.

Les Copropriétaires des différentes Entités privatives et/ou Associations plénière et partielles des copropriétaires concernées sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité.

- l'assureur est au courant des servitudes existantes entre les différents Lots privatifs composant le Complexe immobilier.

- l'assureur couvre les Parties communes générales ou mitoyennes à deux ou plusieurs Lots composant le Complexe immobilier et ce proportionnellement à la valeur respective des bâtiments érigés sur les différents Lots.

Une assurance du type « Tous Risques sauf » pour l'ensemble du Complexe immobilier est souscrite..

Le Syndic Général sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

**c)** En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances communes devront prévoir un abandon de recours envers les Copropriétaires, Associations partielles de Copropriétaires, Locataires, Occupants généralement quelconques et Gardiens du Complexe Immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété s'il existe, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune,

que le sinistre se limite à une partie du bâtiment, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents, Copropriétaires, Locataires, Sous-locataires et Occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. A titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Copropriétaires, Associations partielles de copropriétaires, Locataires, Occupants généralement quelconques et Gardiens du Complexe Immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété s'il existe.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic Général, les Syndics particuliers, délégués ou provisoires, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

**d)** Les Propriétaires et Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

#### Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association plénière des Copropriétaires. Si l'Association plénière des Copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Propriétaires, Associations plénières et partielles de copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Propriétaire ou d'un Copropriétaire"*.

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### Assurance responsabilité civile du Syndic Général

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

#### Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic Général si l'Assemblée générale plénière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

3. Le mobilier particulier des Copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les Copropriétaires ou occupants à leurs Entités privatives.

Chaque Copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'article ci-dessus.

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic Général, les Copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Entités Privatives, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : *"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."*

4. Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale plénière. Les Copropriétaires qui estiment ces

capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

5. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

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

a) l'Association générale plénière des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune générale;

b) L'Association partielle des copropriétaires propre à un Lot, si le dommage trouve son origine dans le Lot de l'Association partielle de copropriétaire concernée;

c) les Copropriétaires des Lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots.

#### **Article 34 - Souscription des polices - Sinistres**

1. Le Syndic Général souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Associations partielles de copropriétaires et des Copropriétaires, suivant les directives données par l'Assemblée générale plénière. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale plénière, le Syndic Général ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Copropriété générale et /ou des Sous-copropriétés particulières.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic Général sont ratifiées par l'Assemblée générale plénière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic Général subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut

de quoi le Syndic Général pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

3. Les Associations partielles de copropriétaires et Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

4. Tant pour la conclusion et la résiliation de la police d'assurance que pour la gestion des sinistres, le Syndic Général veille à se concerter avec les Syndics particuliers des différents Lots placés eux-mêmes sous un régime de sous-copropriété dotées d'Association partielles de copropriétaires. Une police commune sera, s'il y a lieu, conclue pour le compte de l'Association plénière des copropriétaires et pour compte des Associations partielles des copropriétaires des Lots placés eux-mêmes sous un régime de sous-copropriété dotées d'Association partielles de copropriétaires.

5. Le Syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme Charges communes générales, elles lui seront remboursées par les Copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

## **CHAPITRE VI - SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES**

### **Article 35 - Généralités**

1. En cas de sinistre, le Syndic Général veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Propriétaires, Associations plénière et particulières de copropriétaires et les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic Général peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un Lot privatif ou une Entité privative.

2. Le Syndic Général, le cas échéant en collaboration étroite avec le(s) Syndic(s) Particulier(s) concerné(s), supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement :

- de réparations que l'Association partielle de copropriétaires souhaite s'en charger à ses risques et périls, ou ;
- une Entité privative au sein d'un Lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de copropriétaires, qui souhaite s'en charger à ses risques et périls.

### **Article 36 - Destruction et reconstruction du Complexe immobilier - Fin de l'indivision**

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

La destruction est totale dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre ce risque.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives (une Entité privative au sein d'un Lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété);

- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre du Complexe immobilier.

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

3. La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires doit décider du sort du Complexe immobilier de sa reconstruction ou de sa cession en Lot et de la dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

4. La destruction même totale du Complexe immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires, qui doit être décidée par l'Assemblée générale plénière.

5. Les décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession du Complexe immobilier en Lot;

- à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

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

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque Copropriétaire dans

les parties communes générales, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'Assemblée générale plénière déciderait la reconstruction partielle du Complexe immobilier, les Copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans le Complexe immobilier aux autres Copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des Copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux Copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le Complexe immobilier a été prise par l'Assemblée générale plénière.

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

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

Quant aux Copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement le Complexe immobilier, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les Copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée générale plénière ayant décidé la reconstruction partielle du Complexe immobilier 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 du Complexe immobilier comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation du Complexe immobilier 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.

#### **Article 37 - Encaissement des indemnités**

1. En cas de sinistre tant aux parties communes générales ou particulières qu'aux parties privatives (Entités privatives) couverts par une police d'assurance souscrite par le Syndic Général pour compte de l'ensemble des Associations plénière et particulières des Copropriétaires, les indemnités allouées en

vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic Général et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée générale plénière, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

Il appartient au Syndic Général de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par les Associations plénière et particulières de Copropriétaires ou les Copropriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes générales ; une copie doit en être remise au Syndic Général.

2. Il appartient au Syndic Général d'exiger des divers Associations plénière et particulières des Copropriétaires et des Copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

#### **Article 38 - Utilisation des indemnités**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### **1. Si le sinistre est partiel**

Le Syndic Général emploiera par priorité les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des parties communes générales du Complexe immobilier endommagées, si celle-ci a été décidée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic Général :

- à charge de tous les Propriétaires et Copropriétaires concernés par le dommage en proportion de leur quote-part dans les parties communes générales, ou encore à charge de :

- l'Association plénière des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune générale, en proportion des quotes-parts que chaque Propriétaire et chaque Copropriétaire possède dans les parties communes générales,

- l'Association partielle des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune particulière, en proportion des quotes-parts que chaque Copropriétaire possède dans les parties communes particulières propres au Lot privatif concerné, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son

Lot privatif ou de son Entité privative et à concurrence de cette plus-value.

Les Propriétaires et Copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic Général. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 100 points de base, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux Propriétaires et Copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes générales.

## **2. Si le sinistre est total**

Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale plénière des copropriétaires n'en décide autrement comme indiqué ci-avant.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic Général que pour autant que l'Assemblée générale plénière des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents et représentés.

Les indemnités représentatives du Complexe immobilier détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le Propriétaire, les Copropriétaires l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Propriétaires et Copropriétaires membres de l'Assemblée générale plénière sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les parties communes générales.

## LIVRE TROIS

### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit ; il s'applique au Complexe immobilier

#### **Article 1 - PRINCIPE - MAJORITE REQUISE POUR MODIFIER LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Il est arrêté, entre tous les Copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit et ayants cause à tout titre.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale plénière et à la

majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, sauf stipulation ponctuelle d'une majorité plus forte.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des Assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le Syndic général et qui contiendra le statut réel du Complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation ou de location d'une portion du Complexe immobilier, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être Propriétaire, Copropriétaire locataire ou ayant droit d'une Entité privative dans le Complexe immobilier est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

#### **Article 2 – PUBLICITE DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Conformément à l'article 577-10 du Code civil :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du Syndic général ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le Syndic général met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale plénière.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'Assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'Assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un 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 visés ci-dessus

sub 3° et 4° ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic général, 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.

- 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 général, 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.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

### **Article 3 - USAGE DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.**

Les abords et jardins, les accès piétonniers, les rampes d'accès, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos (qui devront être garés dans les locaux à ce destinés), les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc.

### **Article 4 - ESTHÉTIQUE**

Les Copropriétaires et occupants ne pourront poser leurs enseignes, logos, plaques professionnelles que :

a) après avoir obtenu les différents permis et autorisations administratives nécessaires : aux endroits sur la façade de l'immeuble qu'ils occupent et dans le hall commun de celui-ci, et la dimension et le modèle de ces enseignes, logos et plaques professionnelles seront le cas échéant déterminés par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires si celle-ci l'estime nécessaire et/ou qu'un Copropriétaire au moins en fait la demande.

b) le cas échéant en se conformant d'une part aux décisions

qui seront prises en la matière par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires et d'autre part aux règles applicables en vertu des statuts de la sous-copropriété concernée.

#### **Article 5 - ANIMAUX**

Les Copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie.

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Ils ne pourront jamais circuler librement dans une quelconque partie commune générale du Complexe immobilier et a fortiori pas dans les espaces non bâtis hors sol.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le Complexe immobilier, par bruit ou autrement, le Syndic Général ordonnera l'éloignement de l'animal.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision du Syndic Général, celui-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de dix euros (€ 10,00-) par jour de retard, après signification de la décision de l'Assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'Assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

#### **Article 6 - DROIT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLÉNIÈRE**

L'Assemblée générale plénière peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un complément au présent règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants du Complexe immobilier, ainsi que modifier, compléter ou remplacer le présent règlement d'ordre intérieur.

#### **Article 7 - MORALITE - TRANQUILITE**

Les Copropriétaires, locataires, et autres occupants du Complexe immobilier devront toujours l'occuper bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Les Copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du Complexe immobilier conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres Propriétaires, Copropriétaires et

occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un Copropriétaire ou occupant d'une Entité privative d'encombrer de quelque manière que ce soit les Parties communes générales ou particulières à l'usage de tout ou partie des Propriétaires et Copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers.

Les Copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

autres occupants du Complexe immobilier.

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

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

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

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes Entités privatives.

Plus particulièrement, les Copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir pendant la journée et la nuit, le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute Fidélité, de télévision, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit, les bruits de talons percutants.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radio et télévision.

Le Syndic Général ou, le Conseil général de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre

copropriétaires.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

#### **Article 8 - Baux**

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

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

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas cession de bail.

Les Copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires du Complexe immobilier et des voisins, conformément et dans la mesure de ce qui est précisé au chapitre « Assurances » ci-avant.

Les Copropriétaires sont tenus d'informer le Syndic Général de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

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

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

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

En cas d'infraction dûment constatée, les baux d'habitations et/ou de garages pourront être résiliés à la demande du Syndic Général ou, le cas échéant, du Conseil général de copropriété s'il existe.

### **Article 9 - Emménagements - Déménagements - Dégâts**

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties du le Complexe immobilier (notamment en cas d'usage des voiries carrossables) au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci.

Ils devront en outre organiser ces mouvements en respectant les règles des Associations partielles respectives.

### **Article 10 - Terrasses et balcons**

Les terrasses et balcons doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

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

### **Article 11 - Sanctions - Opposabilité**

Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du Conseil général de copropriété, s'il existe confirmée par la plus prochaine Assemblée générale plénière, être sanctionné par une "amende" (dont le montant sera défini dans chaque Règlement d'ordre intérieur), bénéficiant au fonds de réserve.

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 le Complexe immobilier 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 plénière ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic Général, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association plénière des copropriétaires 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 Général, 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 plénière.

## DISPOSITIONS FINALES du STATUT REEL

### **Renvoi au Code civil**

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

### **Langues**

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la Copropriété générale émanant de l'Association plénière, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le Complexe immobilier est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'Association plénière.

-----

## TABLE DES MATIERES

### **INTRODUCTION**

- I. Exposé préalable
- II. Lexique
- III. Objet du présent acte
- IV. Statut du complexe immobilier
  - 1. Définition du statut réel
  - 2. Définition du règlement d'ordre intérieur
  - 3. Force obligatoire
  - 4. Associations partielles

### **LIVRE I : Acte de base**

Exposé préalable

#### **CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

- 1. Observation**
- 2. Description**
  - 2.1. Description générale
  - 2.2. Parties communes générales
    - 2.2.1. *Remarque générale*
    - 2.2.2. *Énumération des Parties communes générales*
- 3. Jouissance du Terrain d'assiette**

#### **CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIÈRES – SERVITUDES**

- 1. Servitudes conventionnelles et par destination du**

père de famille

2. Servitude de volume, d'ancrage et de support

3. Conditions spéciales

4. Modifications éventuelles aux Acte de Base Particuliers propres aux Associations partielles des Lots A et B.

## **LIVRE II : Règlement de copropriété**

### **CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE**

Article 1 – Distinction entre Parties communes générales et Parties privatives ou Parties communes particulières propres à un lot

Article 2 – Répartition des Parties communes générales

Article 3 – Modifications des lots ou entités privatives

1. *Jouissance des entités privatives*

2. *Emménagements – Déménagements*

3. *Inaction d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle*

4. *Limites de la jouissance des Lots*

4.1. *Location*

4.2. *Travaux aux Lots privatifs*

Article 4 – Les Parties communes générales

Article 5 – Détermination des Parties privatives

Article 6 – Modifications aux Parties communes générales

Article 7 – Harmonie esthétique du complexe immobilier

Article 8 – Dispositifs de protection extérieure – persiennes-  
reseau de télécommunications

Article 9 – Destination des lots

1. *Pour les appartements*

2. *Les garages*

3. *Caves*

### **CHAPITRE II : SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE**

#### ***SECTION I – ASSOCIATION PLENIERE***

Article 10 – Constitution

Article 11 – Dénomination

Article 12 – Siège

Article 13 – Personnalité juridique – Composition

Article 14 – Patrimoine de l'Association plénière

Article 15 – Objet

Article 16 – Solidarité divise des Copropriétaires

Article 17 – Actions en justice – Frais

Article 18 – Dissolution-liquidation

#### ***SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPIETAIRES***

I/ Assemblée générale plénière

1. *Pouvoirs*

2. *Composition*
3. *Procurations*
4. *Date et lieu de l'Assemblée générale plénière et ordinaire*
5. *Convocations*
6. *Ordre du jour*
7. *Constitution de l'Assemblée plénière*
8. *Présidence – Bureau – Feuille de présence*
9. *Délibérations*
  - a) *Droit de vote*
  - b) *Quorum de présence – Deuxième Assemblée plénière*
  - c) *Règles de majorité*
  - d) *Considérations pratiques*
  - e) *Vote par écrit*
  - f) *Procès-verbaux – Consultation*
10. *Actions en justice*
  - a) *Par l'Association plénière*
  - b) *Par un Copropriétaire*
  - c) *Par un occupant*
11. *Opposabilité – information*

### III/ Nomination, Durée du mandat et pouvoirs du Syndic général

1. *Nomination*
2. *Révocation – Délégation – Syndic général provisoire*
3. *Publicité*
4. *Responsabilité – Délégation*
5. *Pouvoirs*
6. *Rénumération*
7. *Démission – Fin de sa mission*

### **SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE**

1. *Composition*
2. *Pouvoirs*
3. *Délibérations*

### **SECTION IV : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES

#### **I. Charges Communes**

Article 19 – Enumération des charges

Article 20 – Répartition des charges communes générales

1. *Principe*
2. *Impôts*
3. *Responsabilité du fait du bâtiment*
4. *Augmentation des charges*
5. *Répartition pratique des charges communes générales*

Article 21 – Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales

1. *Provision*

2. *Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales*

3. *Règlement des charges communes générales*

4. *Recouvrement des charges communes générales*

Article 22 – Fonds de roulement – Fonds de réserve

1. *Fonds de roulement*

2. *Fonds de réserve*

Article 23 - Modification de la répartition des charges

**II. Recettes générées par les parties communes générales**

Article 24 – Recettes

**III. Décompte et récupération de charges communes à l'occasion de la mutation d'un lot privatif ou d'une entité privative**

Article 25 – Mutation d'Entités privatives

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET RÉPARATIONS ENTRETIEN

Article 26 - Généralités

Article 27 - Genre de réparations et travaux

Article 28 - Réparations urgentes

Article 29 - Réparations et travaux non urgents

Article 30 - Servitudes relatives aux travaux

Article 31 - Abords, zone de parc

CHAPITRE V : ASSURANCES

Article 32 - Risques

Article 33 - Types d'assurances

Article 34 - Souscription des polices – Sinistres

CHAPITRE VI : SINISTRES – PROCEDURES ET INDEMNITES

Article 35 - Généralités

Article 36 - Destruction et reconstruction du Complexe immobilier – Fin de l'Indivision

Article 37 - Encaissement des indemnités

Article 38 - Utilisation des indemnités

1. *Si le sinistre est partiel*

2. *Si le sinistre est total*

LIVRE III : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1 - Principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Article 2 – Publicité du règlement d'ordre intérieur

Article 3 – Usage des parties communes générales

Article 4 – Esthétique

Article 5 – Animaux

Article 6 – Droit de l'Assemblée générale plénière

Article 7 – Moralité-Tranquillité

Article 8 – Baux

Article 9 – Emménagements – Déménagements - Dégâts

Article 10 – Jardins, terrasses et balcons

## Article 11 – Sanctions - Opposabilité

### Dispositions finales du statut réel

#### Tables des matières

|                      |
|----------------------|
| DISPOSITIONS FINALES |
|----------------------|

#### 1. CONTRADICTION AVEC LA LOI.

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

#### 2. DIVERS.

Il sera délivré une expédition du présent Acte qui constitue les statuts du Complexe Immobilier, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant trait au Complexe immobilier, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans la Région de Bruxelles-Capitale; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans le Complexe immobilier.

#### 3. FRAIS DU PRESENT ACTE.

Les frais de l'acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes seront supportés par lot.

#### 4. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

La Comparante déclare que les annexes ne sont pas à transcrire.

#### 5. ELECTION DE DOMICILE.

La Comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

#### DONT ACTE.

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

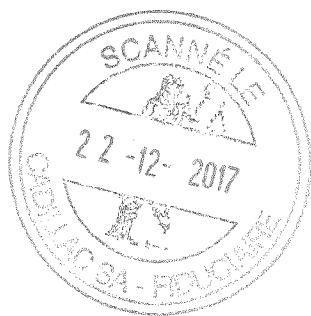
Lecture faite conformément aux dispositions légales, la Comparante, représentée comme dit est et reconnaissant avoir eu connaissance du projet du présent Acte le 25 janvier 2012 et du projet définitif du présent acte, le 24 octobre 2012, et avoir eu le temps suffisant de l'analyser, ont signé avec Nous,

Notaire.



1971

SCHEIDT  
SCHEIDT & PARTNERS  
1000 Bruxelles



LES PRINCES de  
BELGIQUE

Acte du 7 mai 1971  
modifiant l'acte  
de base.

ETUDE

KANTOOR

de

van

**M<sup>TR</sup><sub>TER</sub> F. Omer HUYLEBROUCK**

NOTAIRE

NOTARIS

BOULEVARD DU REGENT, 24, REGENTLAAN

BRUXELLES 1

BRUSSEL 1

TEL. : (02) 513.83.45 - 512.05.01

Dépositaire des minutes de :  
Bewaarder der minuten van :

M<sup>tres</sup><sub>ters</sub> Jean MERTENS  
Paul LEBRUN  
Roger GUILLAIN  
Jean-Baptiste GHEUDE

..ANCIES OMER HUYLEBROUCK  
NOTAIRE

DÉTENTEUR DES MINUTES  
DE M<sup>RES</sup> MERTENS, LEBRUN, GUILLAIN  
ET GHEUDE

TÉLÉPHONE (02) 513 83 45 - 512 05 01  
C. C. Post. 000-0822223-51

(GARAGÉS AU SOUS-SOL)

1000 BRUXELLES, LE 19 novembre 1979  
BOULEVARD DU RÉGENT 24, Bte B

Monsieur De Win , gérant  
Les Princes de Belgique  
avenue Marius Renard

Monsieur le Gérant,

Comme suite a votre visite en l'étude et relativement à la séparation des frais pour ce qui concerne les appartements des frais relatifs aux garages, j'ai l'avantage de vous faire savoir qu'à mon avis il s'agit la d'une modification des quotités dans les parties communes en ce qui concerne la répartition de ces frais.

En effet l'article 33 dit que toutes les dépenses sauf les exeptions prévues sont supportées par la copropriété suivant les quotités prévues à l'annexe (nouvelle annexe des quotités) sans distinction entre les frais relatifs uniquement aux appartement et ceux relatifs uniquement aux garages. Il y a donc une sorte de "solidarité" en ce qui concerne la contribution aux charges.

Dès lors pour dissocié les gcharges des appartements de celles des garages il faut créer des parties communes spéciales, les unes uniquement pour les appartements et les autres uniquement pour les garages et ce suivant la règle de l'unanimité même lorsqu'il s'agit d'une seconde assemblée.

Je me tiens toujours a votre entière disposition et vous prie de croire Monsieur le Gérant à l'expression de mes sentiments distingués.

n°386 acte du 7 mai 1971.

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN.

Le sept mai.

Devant le notaire Francies Omer HUYLEBROUCK de résidence à Bruxelles.

A Anderlecht.

S'est tenue l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du Pavillon "Les Princes de Belgique" faisant partie de l'ensemble urbanistique "Quartier des Etangs" à Anderlecht et sis avenue Marius Renard, 37 et 39, (aile A) et 35 (aile B).

Le statut juridique de ce pavillon, comprenant l'aile A et l'aile B a été établi suivant acte de base reçu par le notaire Albert Richir de résidence à Bruxelles le dix-huit novembre mil neuf cent soixante six transcrit.

Dans cet acte il s'agit de 61.313/100.000es qui ont été converti officieusement par la facilité de la gérance en 1.000/1.000es.

La séance est ouverte à dix-neuf heures trente minutes sous la présidence de Monsieur [REDACTED], géomètre-expert immobilier, demeurant à Anderlecht, 39, avenue Marius Renard, qui désigne comme secrétaire Monsieur [REDACTED] gérant, demeurant à Ixelles, 24, rue Van Aa.

Sont nommés scrutateurs Messieurs V. [REDACTED] Utilisateur-matricien, 37, avenue Marius Renard à Anderlecht, Monsieur [REDACTED] fonctionnaire, 8, Drève Tyl Uyllenspiegel à Anderlecht.

Un membre du conseil de gérance complète le bureau, soit Monsieur [REDACTED] kinésithérapeute, demeurant à Anderlecht, avenue Marius Renard, 35.

Sont présentes ou représentées les personnes dont les noms figurent à la liste de présence ci-annexée à laquelle les membres de l'assemblée se réfèrent.

Les procurations dont question à cette liste de présence demeureront également ci-annexées.

Monsieur le président expose:

1.- Que la présente assemblée générale extraordinaire a pour ordre du jour:

1. Approbation de la Convention intervenue entre le Conseil de Gérance et la S.A. GESTIONS & MANDATS, le 16 décembre 1970 en annexe de la présente.

2. Modifications de l'acte de base.

de la copropriété du 18 novembre 1966 passé devant Me A. Richir, notaire à Bruxelles:

a. CHAPITRE III- article 13, page 29: "désignation et honoraires du Gérant":

Texte ancien:

Le premier Gérant pour les Pavillons A et B sera désigné par

la société anonyme E.T.R.L.M.O. pour dix ans. Il s'agit en l'occurrence de la société anonyme "GESTIONS & MANDATS", à Bruxelles, 49, rue Ducalo, laquelle disposera de la signature banque et compte de chèques postaux. La société "GESTIONS & MANDATS" pourra déléguer telle personne de son choix auprès de la Copropriété pour exercer la fonction de Gérant, avec tous pouvoirs qu'elle estimera convenir. Ce délégué pourra être révoqué et remplacé en tout temps par la société "GESTIONS & MANDATS", sans qu'elle doive en référer ou en justifier en quelque soit auprès de la copropriété.

Les émoluments mensuels que devra verser au Gérant tout acquéreur d'un élément privatif des présents Pavillons A et B, ou ses ayants-cause, sont fixés comme suit :

- nonante-cinq francs pour un flat;
- cent vingt francs pour un appartement type I;
- cent trente-cinq francs pour un appartement type II;
- cent quarante francs pour un appartement type III;
- cent septante francs pour un appartement résidentiel;
- cinquante-cinq francs pour un garage.

N.B. Les émoluments prévus ci-dessus ont été ramenés à 125 francs par appartement, par lettre de GESTIONS & MANDATS du 14 mars 1969. Les charges afférentes aux garages seront à l'avenir réglés au Gérant des Conseils Généraux.

#### TEXTE PROPOSE A L'ASSEMBLEE GENERALE:

"Il est fait appel par l'Assemblée Générale des Copropriétaires aux services d'un Gérant, personnalité sociale ou personne physique choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et de son organisation et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes (réf. acte de base - art. 75 - 76 à 80 inclus).

Si le Gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités indivises dans l'immeuble en fait fonction en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

L'assemblée fixera les émoluments du Gérant.

L'Assemblée Générale peut déléguer ses pouvoirs concernant le choix du Gérant et sa rémunération par un vote à la simple majorité des voix au Conseil de Gérance. La délégation de ces pouvoirs ne pourra excéder une durée de deux années et l'Assemblée Générale déterminera à la même occasion les modalités de majorité que devra réunir le Conseil de Gérance pour pouvoir faire choix du Gérant.

La gérance des Pavillons A et B est confiée actuellement pour un terme de six années consécutives prenant cours à la date du premier janvier 1971 à la S.A. GESTIONS & MANDATS dans les limites et selon les modalités et conditions contenues dans la convention conclue le 16 décembre 1970 entre

le Conseil de Gérance et la S.A. GESTIONS & MANDATS - la dite convention est résiliable de part et autre à l'expiration de chaque biennat".

Annexes à l'acte passé par devant Monsieur Edouard VERBIST, Notaire, résident à Waderlocht le 16 mars 1962 faisant partie de l'acte de base de la copropriété :

Annexes I - Chapitre II articles 17 et 18, page 25 :

Texte ancien :

Article 17.

Il est fait appel par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux services d'un Gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes.

Si le Gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités indivises dans l'immeuble en fait fonction; en cas d'égalité de quotités, la fonction est dévolue au plus âgé.

Texte nouveau:

Article 17.

"L'article 17 est abrogé par décision de l'Assemblée Générale du 19 avril 1974."

Article 18.

Texte ancien:

Le Gérant entrera en fonction après la mise sous toit de l'immeuble.

Contrairement aux stipulations de l'article précédent, ce Gérant sera désigné pour la première fois par le constructeur et ce pour une période d'une année.

Texte nouveau :

Article 18.

"L'article 18 est abrogé par décision de l'Assemblée Générale du 19 avril 1974".

SECTION VIII GERANCE, page 31;

Article 16.

Texte ancien :

Le Gérant sera élu par l'Assemblée Générale qui pourra choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux. Si le Gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'Assemblée.

Texte nouveau :

Article 26.

"Le Gérant sera élu par l'Assemblée Générale qui pourra le choisir parmi les propriétaires; soit en dehors d'eux conformément à l'article 15 du Chapitre III page 29 de l'acte de base passé par devant Me RICHIE, Notaire à Bruxelles, le 18 novembre 1966. Si le Gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'Assemblée. En ce cas, le Gérant pourra toutefois être indemnisé par décision de l'Assemblée.

d. Modification acte de base complexe d'Immeubles DES PRINCES DE BELGIQUE passé par devant Me VEBBIST, Notaire à Anderlecht, le 29 avril 1963 - Annexes Conditions Générales de vente Titre III, Des mesures d'administration de l'immeuble.

Article 28, page 166.

Texte ancien:

"Gérance. "Le premier gérant désigné par le vendeur pour une période de dix années est la S.A. "GESTIONS & MANDATS" dont le siège est à Bruxelles - 49 rue Dueselaere.

Ses fonctions et attributions sont plus amplement décrites à l'acte de base.

Il entrera en fonction dès que le Président des copropriétaires sera nommé, c'est-à-dire lors de la Première Assemblée Générale. Tant que le Président ne sera pas nommé le Gérant prendra toutes mesures conservatoires pour la bonne gestion de l'immeuble.

Texte nouveau :

Article 28.

"l'article 28 est abrogé par décision de l'Assemblée Générale du 19 avril 1971."

Article 29, page 166.

Texte ancien:

CONCIERGE. " Le concierge sera désigné par les soins du vendeur. Il entrera en fonction dès que la copropriété sera libre".

Texte nouveau :

Article 29.

"l'article 29 est abrogé par décision de l'Assemblée Générale du 19 avril 1971".

## DIVERS.

M.B. Conformément à l'article 27, page 59 de l'acte de base passé par devant Me. VERBIEST, Ludovic, Notaire résident à Anderlecht, le 16 mars 1962 il sera convoqué une seconde Assemblée Générale, si la première n'était pas en nombre. Dans ce cas; les défaillants seront considérés comme consentants à la condition, expresse que dans la seconde convocation il ait été fait mention de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire défaillant sera considéré comme d'accord avec la proposition.

3. La question de l'humidité des façades.

4. La question des extracteurs.

II. - Que les convocations pour cette assemblée ont été faites par lettre du vingt trois avril mil neuf cent septante et un.

III. - Que lorsqu'il s'agit de délibérer sur les objets portés à l'ordre du jour (modifications de l'acte de base) il faut réunir l'unanimité des propriétaires.

IV. - Que sur les soixante et un mille trois cent trente/sept/cent millièmes constituant l'unanimité des copropriétaires, il n'est représenté que trente mille quarante cent/millièmes.

Mais qu'une promesse authentique est intervenue ayant pour objet le même ordre du jour et qui, le dix neuf avril mil neuf cent septante et un dont une copie est placée conformément demeurera et restera.

Que par suite et conformément à l'article 17 de l'acte de base la présente assemblée peut délibérer valablement quelle que soit la portion des copropriétaires ou des voix représentées.

Et conséquemment la présente assemblée est régulièrement constituée et peut délibérer valablement, telle qu'elle est représentée, sur les objets portés à l'ordre du jour.

Ces faits exposés et reconnus ensuite par l'unanimité, Monsieur le Président fait connaître les motifs qui ont amené les propositions figurant à l'ordre du jour.

Ensuite l'ordre du jour est abordé par l'assemblée et après délibération, Messieurs le Président met aux voix les décisions suivantes:

1)- L'assemblée décide d'approuver purement et simplement la convention intervenue entre le conseil de gérance et la société gérante en date du seize décembre de cette.

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

2)- Modifications à l'acte de base:

A)- Modification à l'acte de base  
proprement dit:

Première résolution:

L'assemblée décide de modifier l'article 13 de l'acte de base selon le texte figurant à l'ordre du jour.

Votes:

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

B) ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES PROPRIÉTAIRES

1° - Statut réel de l'immeuble

Deuxième résolution:

L'assemblée décide de décrire purement et simplement l'article 17 du statut réel.

Vote:

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

Troisième résolution:

L'assemblée décide d'abroger purement et simplement l'article 18 du statut réel. Vote: mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

2° - Règlement d'ordre intérieur

Quatrième résolution:

L'assemblée décide de modifier l'article 76 du règlement d'ordre intérieur suivant le texte figurant à l'ordre du jour.

Vote:

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

C) Acte de base antérieur annexé à l'acte de base du notaire Richirs.

Cinquième résolution:

L'assemblée décide d'abroger purement et simplement l'article 28 de l'acte de base antérieur.

Vote:

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

Sixième résolution:

L'assemblée décide d'abroger purement et simplement l'article 29 de l'acte de base antérieur.

Vote:

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité.

La séance continue hors la présence du notaire.

De tout, quoi il a été dressé le présent procès verbal.

Qu'après lecture donnée, les membres du bureau ont signé avec les copropriétaires qui l'ont demandé, et Vous, Notaire.

Suivent les signatures;

Enregistré quatre rôles sept renvois au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht le 17 mai 1971 volume 171 folio 57 case 10. Reçu cent cinquante francs (150,-Fr.). Le Receveur (signé) F. BOELAND

Pour copie conforme.



*W. 23 voir comblatoire du grand*  
*aut 29 master de population*  
*A.C. aut 42*  
*aut 77 grand*  
*aut 78 " "*  
*aut 1386 cad cad*

*aut 17 p 55*  
*aut 19 p 56*

BRUXELLES  
Bd. de la Loi 162  
1000 Bruxelles



ETUDE DU  
**Notaire RICHIR**  
6, RUE DES QUATRE-BRAS  
BRUXELLES 1

KANTOOR VAN  
**Notaris RICHIR**  
6, QUATRE-BRASSTRAAT  
BRUSSEL 1000

*Me RICHIR Michel*

*736 abritel à l'annuaire?*  
*736 p. 02*

**« Les Princes de Belgique »  
Pavillons A - B**

*p 4 = 328<sup>er</sup>*  
*p 14-15 = 338<sup>er</sup>*

**COMPLET**

**ACTE DE BASE** *pages 72-109*  
**Règlement de Copropriété** *non 184 (modification)*

**BASISAKTE**  
**Reglement van Medeëigendom**

ACTE de BASE

---

|  | Page.                  | Article. |
|--|------------------------|----------|
| Chapitre I   |                        |          |
| Exposé général:  |                        |          |
| Statut de l'immeuble   | 49                     | I        |
| Règlement d'ordre intérieur  | 49                     | 2        |
| Transcription au bureau des hypot.                                       | 49                     | I        |
| Règlement d'ordre intérieur non transcrit au bureau des hypot.           | 49                     | 2        |
| Chapitre II: <u>Statut de l'immeuble</u>                                 |                        |          |
| Section I: Copropriété indivise et propriété privative                   |                        |          |
| Composition des parties privatives                                       | 50+52                  | 4+9      |
| Composition des parties communes   | 5I                     | 7        |
| Garde de corps=non partie commune  | 5I                     | 7        |
| Garage avec porte=partie privative                                       | 86                     | I a      |
| Travaux de modification aux parties communes( 3/4 des voix et architecte |                        |          |
| Cuisinier: remplacement par groupe                                       |                        |          |
| Urbanisme): page IO , 3.   | 53                     | II       |
| Volets et persiennes   | 54                     | I3       |
| Téléphone, Radio, Télévision   | 54                     | I3       |
| Règlement d'ordre intérieur pour   |                        |          |
| Téléphone, radio, télévision   | 54                     | in fine  |
| Droit de passage des canalisations                                       |                        |          |
| gaines, conduits de cheminée   | 24                     | 3        |
| Quotité des caves  | 25+76                  | 5+64     |
| Section II   Service et administration de l'immeuble                     |                        |          |
| <sup>A</sup> Assemblée générale des propriétaires=                       |                        |          |
| souveraine maîtresse de l'administ.                                      | 55                     | I6       |
| Conseil de gérance( Président et   |                        |          |
| assesseurs)  | 59                     | 24+ 25   |
| Gérant( choix)   | 29 + 55+8II3 + I7 + 76 |          |
| Attribution du Conseil de gérance  | 8I                     | 75       |
| Validité des délibérations du  |                        |          |
| conseil de gérance   | 8I                     | 75       |
| Secrétaire du gérant   | 8I                     | 76       |
| Attributionsdu gérant  | 8I                     | 77       |
| Ordre du jour  | 57                     | 22       |
| Pointé ne figurant pas à   |                        |          |
| l'ordre du jour  | 57                     | 22       |

|  | Page    | Article       |
|--|---------|---------------|
| Représentation à l'assemblée générale  |         |               |
| Validité des procurations  | 58      | 23 (3. parag) |
| Gérant mandataire  | 57      | 27            |
| Locataire mandataire   | 57 + 58 | 23            |
| Convocation de plusieurs propriétaires indivis ou usufruitier ou nu-propriét.        | 58      | 23 (4. parag) |
| Désignation du président et deux assesseurs  | 59      | 24            |
| Feuille ou, liste de présence  | 59      | 26            |
| Validité des délibérations   | 59 + 60 | 27 + 29       |
| Nombre de voix et  |         |               |
| Parité des voix  | 60      | 28            |
| Obligation des co-propriétaires sur les points de l'ordre du jour                    | 56      | 19 (2. parag) |
| Unanimité Des co-propriétaires   | 59 + 60 | 27 + 29       |
| Validité des voix des défallants   | 60      | 27            |
| Double condition de validité des assemblées  | 60      | 29            |
| Convocation d'une nouvelle assemblée à la suite d'une première assemblée non valable | 60      | 29            |
| Quotités nécessaires à la validité des décisions                                     | 60      | 27 (5. parag) |
| Reddition des comptes de gestion   | 61      | 30            |
| Vérification des comptes   | 61      | 30            |
| Trimestrialité des comptes particuliers  | 61      | 30            |
| Procès-verbal des assemblées   | 61      | 31            |
| Consultation du registre des délibérations par les co-propriétaires                  | 61      | 31            |
| Approbation des comptes  | 82      | 79            |

Section III

Répartition des charges et des recettes communes

|  |    |    |
|--|----|----|
| Compteurs particuliers et compteurs pour parties communes  | 62 | 32 |
| Charges d'entretien des choses communes                    | 62 | 33 |
| Prise de cours des dépenses (participation à ces dépenses) | 62 | 33 |

|  | Page  | Article  |
|--|-------|----------|
| Compte ur général pour l'eau de ville  | 62    | 32       |
| Composition des charges d'entretien<br>et des frais de résidence                                       | 63    | 34       |
| Coût des ascenseurs:   |       |          |
| Coût de l'exploitation   | 63    | 35(I. p  |
| Coût de remplacement   | 63    | 35(2. pa |
| Catégorie de travaux et réparations:   |       |          |
| Réparations urgentes   | 64    | 37       |
| Réparations indispensables<br>mais non urgentes  | 64    | 38       |
| Réparations et travaux non<br>indispensables mais entraî-<br>nant un agrément ou une amélio-<br>ration | 64    | 39       |
| Accès des appartements pour travaux  | 64    | 40       |
| Répartition des impôts   | 65    | 41       |
| Responsabilité civile  | 65+70 | 42+51    |
| Augmentation des charges communes du fait<br>d'un propriétaire   | 65    | 43       |
| Recettes( répartition)   | 65    | 44       |
| Assurances:  |       |          |
| Police d'assurance   | 67    | 46       |
| Surprime d'assurance   | 67    | 47       |
| Sinistre   | 67    | 48       |
| Utilisation de l'indemnité<br>de sinistre  | 68    | 49       |
| Assurance de dépôts de matières<br>inflammables  | 80    | 70       |
| Assurance du mobilier  | 70    | 50 bis   |
| Activité du gérant:  |       |          |
| Absence du gérant  | 82    | 77       |
| Comptes du gérant  | 82    | 79       |
| Provision au gérant  | 82    | 79       |
| Fonds de réserve   | 82    | 79       |
| Mandat au gérant pour assignation<br>du co-propriétaire défaillant                                     | 83    | I.+2. p' |
| Intérêts sur sommes dues   | 83    | 3. par   |
| Qui supplée à la carence du défaillant   | 83    | 4. p'    |
| Saisie sur loyer   | 83    | 5.       |



[REDACTED]

Ici représentée par :

[REDACTED]

Laquelle comparante, représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit :

Exposé préliminaire.

1) Aux termes d'un acte reçu par le notaire Richir, soussigné, le vingt-cinq février mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix mars suivant, volume 5.739, numéro 7, la société anonyme E.T.R.I.I.O. a acquis de [REDACTED]

[REDACTED] :

Tous les droits de propriété et de copropriété

restant appartenir à la société anonyme "C.R.M." et résultant tant de son titre d'acquisition que de l'acte de base et du règlement de copropriété dans :

Commune d'Anderlecht.

Un terrain avec les constructions déjà existantes, sis avenue Marius Renard, où il y a une façade de nonante mètres cinquante centimètres et contient en superficie d'après titre et mesurage cinquante-ares, cadastré section H, numéros 373/c, 365/c ou 375/c, partie des numéros 375/d, 372/b, 368/d, 367, 364/c, 366, 749 et partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée.

Tel que ce terrain est décrit et figure sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la commune d'Anderlecht.

Droits comprenant :

A) Soixante et un mille trois cent treize/cent millièmes des parties communes et du terrain, savoir :

a) Pour les seize appartements du type A de la "Résidence Comte de Hainaut" : onze mille nonante-six/cent millièmes 11.096/100.000

b) pour les quinze appartements du type B de la même résidence : huit mille quarante-sept/cent millièmes 8.047/100.000

c) pour les seize appartements du type C de la "Résidence Comte de Luxembourg" : neuf mille cent trente-sept/cent millièmes 9.137/100.000

d) pour le flat D, à l'entresol de la même Résidence : deux cent quarante-deux/cent millièmes 242/100.000

e) pour les seize appartements du

type D dans la même résidence : neuf mille quatre-vingts/cent millièmes 9.080/100.000

f) pour les quinze appartements du type E de la "Résidence Duc de Brabant : neuf mille neuf cent vingt-deux/cent millièmes 9.922/100.000

g) pour les deux flats E et F, à l'entresol de la même Résidence : cinq cent cinquante/cent millièmes 550/100.000

h) pour les quinze appartements du type F dans la même Résidence : neuf mille neuf cent vingt-deux/cent millièmes 9.922/100.000

i) pour l'appartement G/16, chevauchant sur la même Résidence et la "Résidence Prince de Liège" : mille trois cent trente-trois/cent millièmes 1.333/100.000

Total pour les nonante-quatre appartements et trois flats : cinquante-neuf mille trois cent vingt-neuf/cent millièmes 59.329/100.000

j) pour les trente-deux garages numéros 1 à 24, 56, 57, 59, 60, 63, 64, 65 et 27 : mille neuf cent quatre-vingt quatre/cent millièmes 1.984/100.000

Ensemble : soixante et un mille trois cent treize/cent millièmes 61.313/100.000

B) Les fondations et constructions déjà érigées aux sous-sols des résidences restant à construire ainsi qu'au rez-de-chaussée et à l'entresol des appartements type E et F, outre l'appartement G.16 dans son état actuel.

C) La propriété artistique des plans des cons-

tructions.

2) ■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La commune d'Anderlecht en était propriétaire, savoir :

1. une partie, en vertu d'une possession paisible, publique, non interrompue et non équivoque depuis plus de trente ans et dans les conditions voulues par la loi pour usucaper.

2. une partie, pour avoir été expropriée par la ville de Bruxelles aux droits et obligations de l'ancienne Commune d'Anderlecht, contre [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

3. une partie, pour l'avoir acquise de la Commission d'Assistance publique d'Anderlecht, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Bourgmestre d'Anderlecht, le dix-sept novembre mil neuf cent quarante et un, volume 3.190, numéro 22.

La Commission d'Assistance Publique d'Anderlecht en était propriétaire en vertu d'une possession publique, paisible, non interrompue et non équivoque depuis plus de trente ans et dans les conditions voulues par la loi pour usucaper.

Il est en outre signalé ce qui suit :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

"Les Princes de Belgique", projet qui a été exécuté partiellement, ainsi qu'il sera exposé plus loin.

4) Un acte de base avec règlement de copropriété, reçu par le notaire Ludovic Verbist, à Anderlecht, le seize mars mil neuf cent soixante-deux, rectifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, régissait le complexe et l'avait placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

5) Aux termes de cet acte de base, le complexe devait comprendre outre septante et un garages privatifs aménagés dans les sous-sols, cinq résidences peuplées d'appartements, savoir :

- a) la résidence "Comte de Hainaut".
- b) la résidence "Comte de Luxembourg".
- c) la résidence "Duc de Brabant".
- d) la résidence "Prince de Liège". —
- e) la résidence "Comte de Flandre". —

Chacun des appartements et garages privatifs comportant, outre une partie en propriété privative et exclusive, une partie en copropriété et indivision forcée, représentée par un certain nombre de quotités indivises dans le terrain et les parties communes du complexe.

6) Deux résidences ont été effectivement érigées par [REDACTED] [REDACTED]." savoir : la résidence "Prince de Liège" et la résidence "Comte de Flandre", ainsi que trente-neuf garages sur un total de septante et un prévus initialement.

7) Antérieurement à l'acte de reprise par la [REDACTED] [REDACTED] des droits de propriété et de copropriété restant appartenir à la société [REDACTED] [REDACTED] dans le complexe des "Princes de Belgique",

09/11  
82



Etant dès à présent signalé que ces trois résidences seront fusionnées de façon à ne plus former que deux pavillons dénommés respectivement pavillon "A" et pavillon "B".

X 2. de procéder à des aménagements dans les sous-sols.

3. de faire établir par la [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de nouveaux plans, mesurages et descriptions des trois résidences susdites (fusionnées en deux pavillons "A" et "B") et des sous-sols du complexe, lesquels plans seront substitués aux plans primitifs de la [REDACTED] en différeront. Elle a en outre chargé le même groupe d'en faire exécuter les travaux par les entrepreneurs, d'en surveiller l'exécution et de procéder à la réception des travaux.

4. de confier l'exécution des travaux, tant pour le gros-œuvre que pour les travaux de parachèvement, à des entrepreneurs, et ce par corps de métier séparés.

X Les entrepreneurs exécuteront ces travaux selon les documents établis par la société anonyme "Groupe Urbanisme", étant entendu que toutes modifications et toutes substitutions pourront être apportées aux travaux déjà exécutés par la société anonyme "[REDACTED]"

5. de charger le notaire soussigné de la rédaction du présent acte de base étant fait observer qu'une copie de l'acte de base reçu par le notaire Ludovic Verbist, à Anderlecht, le seize mars mil neuf cent soixante-deux, ainsi qu'une copie de l'acte modificatif reçu par le même notaire, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, demeureront ci-jointes. En principe cet acte de base dûment rectifié

reste d'application.

Il est enfin stipulé :

1. que les dispositions du présent acte et de ses annexes, qui modifieront ou compléteront les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par le dit notaire Verbist, le seize mars mil neuf cent soixante-deux et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, seront obligatoires et opposables à tous les copropriétaires du complexe "Les Princes de Belgique".

2. que les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes qui seront incompatibles avec les dispositions du présent acte et de ses annexes seront réputées nulles et non avenues à l'égard des mêmes copropriétaires.

3. que la répartition des quotités dans le terrain et les parties communes, dans les frais d'ascenseurs, dans les frais de résidence, d'entretien et de remplacement, telle que prévue aux annexes III et IV de l'acte de base initial et respectivement aux annexes I, II et III de l'acte modificatif du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, est remplacée par une nouvelle répartition en ce qui concerne les Pavillons A et B.

#### Chapitre I.

##### Terminologie - Identification des appartements.

Des précisions sont ici apportées tant en ce qui concerne la terminologie en usage au présent acte qu'en ce qui concerne l'identification des appartements.

1. le terme "Pavillon" tel qu'il est ici enten-

du, désigne un immeuble à plusieurs étages, réunissant à chaque étage un maximum de quatre appartements.

Ainsi que dit précédemment, les résidences connues initialement sous les dénominations "Comté de Hainaut", "Comte de Luxembourg", "Duc de Brabant" ont été fusionnées de façon à ne plus former que deux pavillons dénommés respectivement "Pavillon A" et "Pavillon B".

2. Le côté des pavillons conventionnellement appelé "côté avenue" est celui sur lequel débouche le hall d'entrée des Pavillons. Le côté des pavillons conventionnellement appelé "côté parc" désigne le côté arrière opposé au côté avenue.

3. Les dénominations "gauche" et "droite" sont données au point de vue d'une personne se trouvant du côté avenue et regardant en direction du hall d'entrée des pavillons.

Au point de vue de la même personne, le pavillon A occupe le côté gauche et le pavillon B le côté droit.

Dans la description de chacun des pavillons, les dites dénominations sont en outre données par rapport à une ligne idéale qui couperait le pavillon en son milieu.

4. Un tableau donnant le type et la numérotation de chacun des appartements des deux pavillons, ainsi que les quotités indivises revenant à ces appartements et aux garages possédés par la société anonyme E.T.R.I.M.O. dans les parties communes du complexe, y compris le terrain, demeurera ci-annexé.

## Chapitre II.

### Analyse des plans des sous-sols et des pavil-

lons A et B du complexe "Les Princes de Belgique".  
Description des parties communes et privatives.

Comme il est dit ci-avant, la société comparante a fait établir les nouveaux plans de construction des sous-sols et des pavillons A et B du complexe dénommé "Les Princes de Belgique" par les soins de la société anonyme "Groupe Urbanisme", ayant son siège social à Bruxelles, 47, rue Ducale, qui, en sa qualité d'architecte ayant signé ces plans, en a la responsabilité de la conception.

Ces plans sont ci-après décrits :

Ils resteront annexés au présent acte.

Toutefois il est précisé qu'ils ne sont donnés qu'à titre indicatif et que pendant le temps que durera l'achèvement du complexe "Les Princes de Belgique", la société E.T.R.I.M.O. se réserve le droit, moyennant l'accord de la société anonyme "Groupe Urbanisme", mais en dehors de toute intervention ou accord des copropriétaires ou d'une assemblée de copropriétaires, d'apporter toutes modifications à ces plans.

Plan des sous-sols du complexe "Les Princes de Belgique", numéro OI.

On y remarque notamment :

A) des parties communes :

Les galeries des garages avec la rampe d'accès, cinq cages d'escaliers, cinq cages d'ascenseurs, des locaux compteurs, un local commun, divers couloirs et dégagements.

B) des parties privatives :

1) diverses caves non numérotées au plan et trente-neuf garages numérotés :

Vingt-cinq, vingt-six, de vingt-huit à cinquante

cinq inclus, cinquante-huit, soixante et un, soixante-deux, soixante-six à septante et un inclus, lesquels caves et garages ont été vendus par la société anonyme "C.R.M.", antérieurement à l'acquisition par la société "E.T.R.I.M.O.", des droits qui restaient appartenir à la société "C.R.M." dans le complexe des "Princes de Belgique", acquisition faite aux termes de l'acte prérappelé du notaire Richir, soussigné, en date du vingt-cinq février mil neuf cent soixante-cinq ; ces caves et garages ne sont repris que pour mémoire.

22

2) Vingt-deux garages, appartenant à la société "E.T.R.I.M.O." et inclus en fait dans le "pavillon A", savoir :

Ceux qui portent les numéros un à seize inclus, soixante-trois à soixante-cinq inclus, cinquante-six, cinquante-sept et cinquante-neuf.

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-quatre/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe y compris le terrain.

9

3) Neuf garages appartenant à la société "E.T.R.I.M.O." et inclus en fait dans le "pavillon B" savoir :

Ceux qui portent les numéros dix-sept à vingt-quatre inclus, et septante-deux.

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-/cent millièmes indivis dans les par-

ties communes du complexe y compris le terrain.

2  
4) Deux garages appartenant à la société "E.T.R.I.M.O." et inclus en fait dans le "pavillon B" savoir :

Ceux qui portent les numéros vingt-sept et soixante.

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ou volet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-cinq/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

5) Vingt-huit caves appartenant à la société "E.T.R.I.M.O." et incluses en fait dans le "pavillon A", savoir :

Celles qui portent les numéros quarante à soixante-sept inclus.

6) Dix caves appartenant à la société "E.T.R.I.-M.O." et incluses en fait dans le pavillon B, savoir :

Celles qui portent les numéros vingt-quatre à trente-trois inclus.

Plan de l'entre-sol des pavillons A et B (numéro 03)

A) Entre-sol du pavillon A.

On y remarque :

a) des parties communes :

Deux halls communs, deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseurs, divers dégagements et couloirs, la conciergerie située côté parc, à droite, comprenant : une cuisine, un living, deux chambres, un dégagement, une salle de bains avec water-closet, une cave numérotée trente-six.

b) des parties privatives :

Un flat (a) situé côté parc, à l'extrême gauche, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un living, un coin à dormir, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un flat (b) situé côté parc, immédiatement à gauche, comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Un living, un coin à dormir, une cuisine, une salle de bains avec water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent quinze/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Trente-huit caves numérotées de un à trente-cinq inclus et de trente-sept à trente-neuf inclus.

B) Entre-sol du pavillon B.

On y remarque :

a) des parties communes :

Un hall commun, la cage d'ascenseurs, la cage d'escaliers.

b) des parties privatives :

Un appartement type II E/sol, situé côté parc, à gauche et à droite comprenant :

1) en propriété privative et exclusive :

Une cuisine, un living, un dégagement, deux chambres, une salle de bains avec water-closet.

2) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent septante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Vingt-trois caves numérotées un à vingt-trois inclus.

Plan du rez-de-chaussée des Pavillons A et B (numéro 02)

A) Rez-de-chaussée du pavillon A.

On y remarque les parties communes suivantes :

Le hall d'entrée, deux halls communs, deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseurs, deux locaux poubelles, deux sas, deux silos, des galeries couvertes.

B) Rez-de-chaussée du pavillon B.

On y remarque les parties communes suivantes :

Le hall d'entrée, un hall commun, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, un sas, un silo, un local poubelles, un local réservé au concierge, un local voitures d'enfants, des galeries couvertes.

Plan type des six premiers étages des pavillons A et B (numéro 04).

On y remarque :

A) Pour le pavillon A :

a) des parties communes :

Deux halls communs, deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type II A, situé à la fois côté avenue et côté parc à l'extrême gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un bureau, une cuisine, un living avec terrasse, un hall, une salle de bains, deux chambres, un water-closet.

2. en copropriété et indivision forcée :

Sept cents/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type II B, situé à la fois côté avenue et côté parc, immédiatement à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres dont l'une avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent cinquante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type II C, situé à la fois côté avenue et côté parc, immédiatement à droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres.

2. en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent quarante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type II D, situé à la fois côté avenue et côté parc, à l'extrême droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres.

2. en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent vingt/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

B) Pour le pavillon B.

a) des parties communes :

Un hall commun, une cage d'escalier, une cage d'ascenseur.

b) des parties privatives :

Un appartement type III A, situé à la fois côté avenue et côté parc, à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, trois chambres.

2. en copropriété et indivision forcée :

Six cent quarante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type III B, situé à la fois côté avenue et côté parc, à droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, trois chambres.

2. en copropriété et indivision forcée :

Six cent quarante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Plan type des septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième, treizième, quatorzième et quinzième étages des pavillons A et B (numéro 05).

Le plan type de ces étages est identique au plan type des six premiers étages, tant en ce qui concerne le nombre d'appartements par étage dans chacun des pavillons qu'en ce qui concerne la disposition des locaux à l'intérieur des appartements, les types d'appartements et les quotités indivises revenant à

chacun d'eux dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Plan type du seizième étage des pavillons A et B (numéro 06).

On y remarque :

1) Pour le pavillon A.

a) des parties communes :

Deux halls communs, deux cages d'escaliers, deux cages d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type II a 16, situé à la fois côté avenue et côté parc, à l'extrême gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Un bureau, un living avec terrasse, une cuisine, un hall, une salle de bains, un water-closet, deux chambres dont l'une avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Sept cent vingt/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type II b 16, situé à la fois côté avenue et côté parc, immédiatement à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent septante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type II c 16, situé à la fois côté avenue et côté parc, immédiatement à droite, com-

prenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent septante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type II d 16, situé à la fois côté avenue et côté parc, à l'extrême droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, deux chambres avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent cinquante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

2) Pour le pavillon B.

a) des parties communes :

Un hall commun, une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs.

b) des parties privatives :

Un appartement type III a 16, situé à la fois côté avenue et côté parc, à gauche, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, trois chambres à coucher avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Six cent septante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Un appartement type III b 16, situé à la fois côté avenue et côté parc, à droite, comprenant :

1. en propriété privative et exclusive :

Une cuisine avec terrasse, un living avec terrasse, un hall, un dégagement, une salle de bains, un water-closet, trois chambres avec terrasse.

2. en copropriété et indivision forcée :

Six cent septante/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

L'emplacement pour l'aménagement d'un flat C, avec terrasse, situé à l'extrême droite, comprenant en copropriété et indivision forcée :

Trois cent trente/cent millièmes indivis dans les parties communes du complexe, y compris le terrain.

Plan de la toiture des pavillons A et B (numéro 07).

On y remarque les parties communes suivantes :

Les cages d'escaliers, les machineries des ascenseurs, la galerie sèche, les poutrelles de démantèlement.

Plan d'une coupe des pavillons A et B (numéro 08).

Plan de la façade côté parc des pavillons A et B (numéro 09).

Plan de la façade latérale du pavillon A (numéro 10).

Plan de la façade côté avenue des pavillons A et B (numéro 11).

### Chapitre III.

#### Conditions spéciales.

##### 1. Conditions générales de vente.

Les conditions générales de vente relatives aux appartements et aux garages mis en vente par la société "E.T.R.I.M.O." seront annexées au présent acte.

Elles sont en principe identiques à celles qui figurent dans les conventions particulières de vente.

Toutefois, si la société "E.T.R.I.M.O." était amenée à apporter des modifications aux conditions générales de vente, ces modifications ne pouvant être annexées au présent acte de base, seules seraient d'application les conditions reprises dans les conventions particulières de vente.

##### 2. Chauffage individuel au gaz avec distribution d'eau chaude.

Chaque appartement vendu par "E.T.R.I.M.O." sera pourvu d'une installation de chauffage individuel au gaz, comprenant la distribution d'eau chaude.

Les frais de chauffage du hall d'entrée de chacun de ces pavillons A et B, seront réputés charges communes.

##### Réserve.

Toutefois, la société anonyme "E.T.R.I.M.O." se réserve expressément le droit de modifier, sans l'intervention des copropriétaires et sans aucun recours de ceux-ci contre elle, ce système de chauffage et de distribution d'eau chaude.

Dans cette éventualité et en cas d'installation d'un système de chauffage commun aux pavillons A et B, la répartition des frais entre les copropriétaires de ces pavillons se ferait au prorata des quotités dans les parties communes du complexe, celles des garages exclues.

La société "E.T.R.I.M.O." se réserve, en outre, le droit :

1) d'imposer éventuellement un contrat de fourniture de combustible pour une première période de dix ans, et ce, à des conditions normales ;

2) de confier éventuellement l'entretien des installations individuelles à une firme spécialisée, que la société "E.T.R.I.M.O." pourra librement désigner pour une première période de dix ans.

#### Divers.

Si, par suite de circonstances atmosphériques, les pavillons A et B ou certains locaux de ces pavillons, devaient être chauffés avant que les futurs propriétaires d'appartements aient pu en obtenir jouissance, le service de ce chauffage serait assuré à l'initiative de la société "E.T.R.I.M.O.", qui en récupérerait les frais à charge des copropriétaires.

La ventilation de ces frais de chauffage serait équitablement arrêtée par la dite société en fonction des données de fait.

#### 3. Passage des canalisations, gaines, conduites de cheminées.

La société comparante déclare constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont les présents pavillons A et B sont constitués, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines et conduites de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achevements de locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain sur lequel seront érigés

les présents pavillons.

4. Réserves - Mitoyennetés.

La société "E.T.R.I.M.O." se réserve expressément la propriété de la mitoyenneté des murs et pignons séparant les propriétés voisines des propriétés dont question au présent acte de base. Les droits que se réserve ici la société "E.T.R.I.M.O." n'emportent pour elle aucune obligation de protection ou d'entretien, ni responsabilité des murs et des pignons prémentionnés, qui demeureront au contraire aux entiers risques, périls et charges respectifs des copropriétaires des pavillons. Le tout dans la mesure où la présente clause est applicable aux constructions en question.

5. Caves.

Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes des pavillons et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles sont rattachées. Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant les cloisons qui les séparent mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord des architectes des bâtiments. Les aliénations et échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement du pavillon et à titre de dépendance de cet appartement. Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant du pavillon correspondant. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

6. Voirie.

Pour la voirie existante et pour les voiries nouvelles dont les autorités communales décideraient l'exécution, voirie bordant ou desservant le bloc, les copropriétaires s'engagent à régler les annuités qui sont prévues par le règlement taxe communale.

Ces annuités seront payées par la copropriété au même titre et de la même façon que les charges communes.

#### 7. Accès aux égouts.

Les copropriétaires doivent donner accès par les parties communes et éventuellement leurs locaux privés (spécialement les garages et les emplacements de parking couverts éventuels) pour tous travaux de réparation, d'entretien et de nettoyage des égouts.

#### 8. Toiture.

A l'exception des séchoirs, les toitures ne sont pas accessibles, sauf pour les nécessités de leur entretien et de leurs réparations, ainsi en est-il pour les nécessités d'entretien et de réparation des machineries, des ascenseurs, des têtes de cheminées, des débouchés de ventilation, de l'antenne collective éventuelle de télévision, etcaetera, ainsi que pour toutes autres nécessités communes.

#### 9. Publicité.

La société "E.T.R.I.M.O." sera en droit de maintenir sa publicité sur les présents pavillons jusqu'à ce qu'ils soient complètement achevés.

#### 10. Droit de division.

La société "E.T.R.I.M.O." se réserve le droit de diviser un ou plusieurs étages ainsi que le rez-de-chaussée et les sous-sols des présents pavillons autrement qu'il n'est prévu sur les plans annexés au présent acte. Elle pourra le faire sans avoir à ob-

tenir l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Il est toutefois entendu qu'il ne pourra jamais y avoir plus de quatre appartements par niveau dans chaque pavillon.

Les dits plans sont donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés, à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des copropriétaires ; ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus. La comparante se réserve plus spécialement le droit, jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser les appartements et dès lors d'en ventiler les quotités, d'en modifier la distribution intérieure, de modifier la surface et la disposition des parties communes, telles que les halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs ; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple et la société pourra, aux fins ci-dessus, effectuer tous travaux voulus, y compris aux parties communes. De plus, les côtes et mesures portées sur les plans ne sont données qu'à titre purement indicatif ; toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas deux et demi pour cent.

11. Dispositions relatives à la livraison et à l'agrégation définitive des parties communes.

La livraison des parties communes des présents pavillons A et B aura lieu par la remise des clés au Président du Conseil de Gérance à la date fixée par le vendeur et en tout état de cause avant la livraison des parties privatives aux différents copropriétaires.

Cette remise des clés sera constatée par un procès-verbal de livraison des parties communes, signé par le Président du Conseil de Gérance et par le vendeur, à l'intervention du délégué de la société anonyme "Groupe Urbanisme".

Si au moment de la livraison des parties communes, certains travaux ou réfections restaient à faire, le délégué de la société anonyme "Groupe Urbanisme" aura comme mission de les consigner dans un procès-verbal qui sera annexé au procès-verbal de livraison sous la dénomination "annexe au procès-verbal de livraison des parties communes".

Cette annexe énumérera les travaux et réfections restant à faire et fixera le délai dans lequel ils seront effectués. A l'expiration du délai ci-dessus, la société anonyme "Groupe Urbanisme" convoquera le Président du Conseil de Gérance et le délégué de la société anonyme "E.T.R.I.M.O.", vendeur et procédera au recollement des parties communes, qu'il consignera dans un procès-verbal de recollement.

Si, pour une raison quelconque, les entrepreneurs n'avaient pas exécuté en tout ou en partie les travaux et réfections indiqués à l'annexe au procès-verbal de livraison des parties communes, la société anonyme "Groupe Urbanisme" est conventionnellement et irrévocablement habilitée à déterminer les travaux restant à faire et à en établir l'estimation.

Cette estimation fera l'objet d'un décompte dont le montant sera porté au débit des entrepreneurs défaillants et versé aux copropriétaires.

En cas d'absence ou refus de signer de l'une des parties convoquées, le délégué de la société anonyme "Groupe Urbanisme" procédera seul au recollement des parties communes, en actant soit l'absence, soit le refus de signer et signifiera le procès-verbal de recollement aux parties par ministère d'huissier.

La signification du procès-verbal de recollement vaudra agrégation définitive.

#### 12. Description des matériaux.

Un exemplaire de la description des matériaux employés pour la construction des présents pavillons A et B demeurera ci-annexé.

La société "E.T.R.I.M.O." se réserve le droit d'apporter en cours de construction, toutes modifications voulues à la dite description.

#### 13. Désignation et honoraires du gérant.

"Il est fait appel par l'Assemblée Générale des Copropriétaires aux services d'un Gérant, personnalité sociale ou personne physique choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et de son organisation et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes (réf. acte de base - art. 75 - 76 à 80 inclus).

Si le Gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités indivises dans l'immeuble en fait fonction en cas d'égalité des droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

L'assemblée fixera les émoluments du Gérant.

L'Assemblée Générale peut déléguer ses pouvoirs concernant le choix du Gérant et sa rémunération par un vote à la simple majorité des voix au Conseil de Gérance. La délégation de ces pouvoirs ne pourra excéder une durée de deux années et l'Assemblée Générale déterminera à la même occasion les modalités de majorité que devra réunir le Conseil de Gérance pour pouvoir faire choix du Gérant.

La gérance des Pavillons A et B est confiée actuellement pour un terme de six années consécutives prenant cours à la date du premier janvier 1971 à la S.A. GESTIONS & MANDATS dans les limites et selon les modalités et conditions contenues dans la convention conclue le 16 décembre 1970 entre le Conseil de Gérance et la S.A. GESTIONS & MANDATS - la dite convention est résiliable de part et autre à l'expiration de chaque biennat".

rant tout acquéreur d'un élément privatif des présents pavillons A et B, ou ses ayants-cause, sont fixés comme suit :

- nonante-cinq francs pour un flat ;
- cent vingt francs pour un appartement type I ;
- cent trente-cinq francs pour un appartement type II ;
- cent quarante francs pour un appartement type III ;
- cent septante francs pour un appartement résidentiel ;
- cinquante-cinq francs pour un garage ;

En cas de modification dans les types d'appartements en vertu des droits que s'est réservée la société "E.T.R.I.M.O." aux termes du présent acte, la rémunération du gérant sera souverainement fixée par la société E.T.R.I.M.O. en fonctions des modifications en question. Les émoluments ci-dessus du gérant sont fixés sur base de l'index moyen des prix de détail du Royaume du mois d'octobre mil neuf cent soixante-six, étant de cent trente virgule quatre-vingts points.

Cet index étant conventionnellement l'index en vigueur au moment de la signature du présent acte. Toute modification de ce taux dans le sens de la hausse ou de la baisse donnera lieu ipso facto et automatiquement au réajustement en plus ou en moins des émoluments dont question et ce à raison de deux et demi pour cent de majoration ou de diminution des montants mensuels originaires ci-dessus fixés, par tranches de deux points et demi d'augmentation ou de diminution de l'index par rapport au taux de cent trente points quatre-vingts centièmes.

#### 14. Concierge.

Observation préliminaire.

Il est ici précisé que la nomination d'un concierge n'est prévue qu'au profit et à charge des présents pavillons A et B et que tous les droits et obligations qui résulteront pour le concierge des stipulations du présent paragraphe 1~~5~~ et de façon plus générale toutes les clauses qui y seront insérées, ne concernent et ne visent que les présents pavillons A et B ainsi que leurs propriétaires ou ayants-cause.

a) Nomination - Pouvoirs du gérant.

Pendant une période de deux années à compter de la date de nomination du premier concierge, la société anonyme "E.T.R.I.M.O." ou sa mandataire, en l'occurrence la société anonyme "Gestions et Mandats" aura seule autorité pour notamment diriger le concierge, lui donner des ordres, fixer sa rémunération, délimiter les tâches lui incombant, le surveiller, le révoquer, en désigner un autre à sa place, et cela de façon autonome, sans devoir en référer au Conseil de Gérance ou à l'assemblée générale des copropriétaires, ni obtenir leur accord, étant entendu que le premier concierge sera lui-même désigné par les seuls soins et sur la seule initiative de la société "E.T.R.I.M.O." ou de sa mandataire la société "Gestions et Mandats" (société anonyme), à l'époque qu'elle décidera et pour une période de deux ans.

Passé le délai de deux années ci-avant stipulé, les mêmes pouvoirs y compris celui de nommer le concierge seront exercés par le gérant, mais cette fois sous le contrôle du Conseil de Gérance.

b) Service de location.

Pendant la même période de deux ans à compter

de la nomination du premier concierge, la société anonyme "E.T.R.I.M.O." ou sa mandataire, la société anonyme "Gestions et Mandats" pourra, dans les mêmes conditions qu'à l'article 1, c'est-à-dire de façon autonome, donner au concierge toutes instructions généralement quelconques, relatives à tout ce qui se rapporte à la location ou au Service de location des appartements et des garages.

Dans l'hypothèse où le concierge aura apporté une contribution efficace à la location d'un appartement, d'un garage, la dite société E.T.R.I.M.O. ou sa mandataire pourra lui allouer des primes qui ne pourront en tout état de cause, dépasser dix pour cent de la valeur du premier loyer de l'appartement, du garage intéressé. Toute infraction à cette règle pourra être considérée par la société anonyme "Gestions et Mandats" comme faute grave et entraîner le renvoi immédiat du concierge.

c) Travaux du concierge.

Outre ce qui est dit précédemment et plus spécialement sous le littéra b), le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs, rampe d'accès, les parkings et les éléments se trouvant dans la zone de recul ;
2. évacuer les ordures ménagères ;
3. recevoir les paquets et commissions ;
4. fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée ;
5. laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer ;

6. faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur.

7. surveiller les entrées et les sorties ;

8. et, en général, faire tout ce que la société anonyme E.T.R.I.M.O. ou son mandataire et par la suite le gérant lui commandera pour le service général des présents pavillons A et B.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter les travaux dans les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne pourra exercer dans les dits pavillons, ni profession, ni métier étrangers au service de ces pavillons.

d) Logement.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévues à cet effet et aux frais des propriétaires des présents pavillons A et B ou de leurs ayants-cause.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes la société comparante fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

Dont acte.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Lecture faite, la société comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix-sept rôles, six renvois, au 2me bureau des actes civils et successions à Saint-Gilles, le 25 novembre 1966, volume 43, folio 56, case 12. Reçu : cent francs. Le Receveur, (s) F. Camby.

Complexe d'immeubles "Les Princes de Belgique"  
en construction à Anderlecht, avenue Marius Renard.

- - - - -

L'an mil neuf cent soixante-deux. 1962

Le seize mars.

Par devant Maître Ludovic Verbist, notaire résidant à Anderlecht.

A comparu.

La société anonyme "Constructions Rationnelles Modernes", en abrégé "C.R.M.", établie à Ixelles, place Stéphanie, 10, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 291.479.

Constituée suivant acte reçu par Maître Jacques Possoz, notaire résidant à Bruxelles, en date du cinq janvier mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-trois janvier mil neuf cent soixante, sous le numéro 1.441, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par Maître Possoz, prénommé, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze avril mil neuf cent soixante, sous le numéro 6.789, et suivant décision du Conseil d'administration de ladite société en date du six août mil neuf cent soixante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-six septembre suivant, sous le numéro 26.515.

Ici représentée par son administrateur délégué, Monsieur Georges Florent Marie Daelemans, demeurant à Uccle, 59, avenue Léo Errera.

Agissant conformément à l'article 21 des statuts et suivant décision du Conseil d'administration de la dite société en date du huit février mil neuf cent soixante, publiée aux annexes du Moniteur Belge du dix-neuf février mil neuf cent soixante, sous le

numéro 2.950.

Laquelle société, représentée comme dit est, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous a exposé ce qui suit :

Exposé préliminaire.

1) La dite société est propriétaire d'un terrain sis à Anderlecht, à front de l'avenue Marius Renard, plus amplement décrit ci-après.

2) Elle a conçu le projet d'édifier sur ce terrain un complexe d'immeubles à appartements multiples, dénommé "Les Princes de Belgique".

3) Elle a confié la réalisation des plans à Monsieur Jacques Cuisinier, architecte, demeurant à Etterbeek, 65, boulevard Saint Michel. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

4) L'entreprise du gros-œuvre sera exécuté par ladite société "C.R.M.", laquelle se réserve le droit d'exécuter elle-même le parachèvement ou de le faire exécuter par les sous-traitants de son choix et aux conditions à convenir.

5) Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante a décidé de placer l'immeuble "Les Princes de Belgique" sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

6) Ce complexe d'immeubles comprendra cinq résidences indépendantes, savoir :

- a) Immeuble "Résidence Comte de Hainaut".
- b) Immeuble "Résidence Comte de Luxembourg".
- c) Immeuble "Résidence Duc de Brabant".
- d) Immeuble "Résidence Prince de Liège".
- e) Immeuble "Résidence Comte de Flandres".

De plus, ce complexe d'immeubles comprendra en sous-sol septante et un garages privatifs.

Acte de base.

Cet exposé fait, le comparant, es dite qualité, nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le complexe d'immeubles "Les Princes de Belgique" dont il s'agit sous le régime de la copropriété, en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du code civil.

Il a été établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comprend :

1) Le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires. Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription qui en sera faite à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de

propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble ; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Annexes.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- 1) Annexe I, étant le règlement de copropriété ;
- 2) Annexe II, étant la description des cinq Résidences et du complexe des garages ;
- 3) Annexe III, étant le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes ;
- 4) Annexe IV, étant les tableaux de répartition des frais d'ascenseurs et des frais de résidence ;
- 5) Annexe V, étant le plan d'implantation ; ✕
- 6) Annexe VI, étant le plan d'élévation des murs de clôture ;
- 7) Annexe VII, étant le schéma des égouts au sous-sol ;
- 8) Annexe VIII, étant le plan du sous-sol (partie arrière) ;
- 9) Annexe IX, étant le plan du sous-sol (partie avant) ;
- 10) Annexe X, étant le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en œuvre ;
- 11) Annexe XI, étant le plan du rez-de-chaussée ;
- 12) Annexe XII, étant le plan de l'entre-sol ;
- 13) Annexe XIII, étant le plan de l'étage type (du premier au vingtième) ;
- 14) Annexe XIV, étant le plan du vingt-et-unième étage ;
- 15) Annexe XV, étant le plan de la toiture ;
- 16) Annexe XVI, étant le plan de la façade principale ;

17) Annexe XVII, étant le plan de la façade postérieure ;

18) Annexe XVIII, étant le plan de la façade latérale gauche ;

19) Annexe XIX, étant le plan de la façade latérale droite.

Ces documents forment ensemble l'acte de base du complexe d'immeubles "Les Princes de Belgique" ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonctions des autres.

En conséquence, ces documents demeureront ci-annexés après avoir été signés "ne varietur" par le représentant de la société comparante et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné ; ils seront enregistrés en même temps que les présentes et feront désormais partie intégrante du présent acte.

#### Déclaration de division.

La société comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division du complexe d'immeubles par appartements, garages et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte crée dès ce moment les appartements, garages et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles d'être chacun l'objet de toutes mutations entre vifs ou pour cause de mort, ainsi que l'objet de tous contrats.

Chacun de ces appartements et garages privatifs comprend :

a) une partie en propriété privative et exclusive ;

b) un certain nombre de quotités dans les par-

ties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un appartement ou d'un garage privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou un garage, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements et garages donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes des appartements et garages sont divisées en cent mille/cent millièmes ; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Ces appartements, garages et autres locaux privatifs sont décrits à l'annexe II et figurés sous teinte rose aux plans ci-annexés. Les parties communes sont figurées sous teinte bleue aux dits plans ; elles sont également décrites à l'annexe II du présent acte. L'ensemble de ces éléments privatifs et des parties communes forme l'intégralité de l'immeuble.

#### Réserve de mitoyennetés.

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société "C.R.M." de toucher à son profit exclu-

sif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront faire usage de ces murs.

En conséquence, la société "C.R.M." a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société "C.R.M." ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours, dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Description du bien.

Commune d'Anderlecht.

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue Marius Renard, où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante ares, cadastré ou l'ayant été section H, numéro 373/c, 365/c et partie des numéros 375/d, 372/b, 368/d, 367, 364/c, 366, 749 et partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée.

Tel que ce terrain est décrit et figuré sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la Commune d'Anderlecht.

Etablissement de la propriété.



[REDACTED]

La Commune d'Anderlecht en était propriétaire, savoir :

1) une partie, en vertu d'une possession paisible, publique, non interrompue et non équivoque depuis plus de trente ans et dans les conditions voulues par la loi pour usucaper.

2) une partie, pour avoir été expropriée par la Ville de Bruxelles, aux droits et obligations de l'ancienne Commune d'Anderlecht, contre Monsieur François Ilsocht, maraîcher, et son épouse Madame Marie Rampelberg, sans profession, demeurant ensemble à An-

derlecht, suivant jugement rendu par la troisième chambre du tribunal de première instance à Bruxelles, le cinq juillet mil neuf cent quarante-trois, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente du même mois, volume 3.377, numéro 5 ; lequel jugement a dit pour droit que toutes les formalités prescrites par la loi ont été accomplies en ce qui concerne l'expropriation du bien dont il s'agit.

3) une partie, pour l'avoir acquise de la Commission d'Assistance Publique d'Anderlecht, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Bourgmestre d'Anderlecht, le dix-sept novembre mil neuf cent quarante et un, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux novembre mil neuf cent quarante et un, volume 3.190, numéro 22.

La Commission d'Assistance Publique d'Anderlecht en était propriétaire en vertu d'une possession publique, paisible, non interrompue et non équivoque depuis plus de trente ans et dans les conditions voulues par la loi pour usucaper.

#### Conditions spéciales.

Le cahier des charges relatif à la vente publique établie à la requête de la Commune d'Anderlecht le quatre août mil neuf cent soixante et un, rappelée dans l'origine de propriété qui précède, contient les clauses et conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

"La vente a lieu aux clauses et conditions du cahier général des charges arrêté par le Conseil Communal de la Commune d'Anderlecht, le vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept. Ce cahier des charges est complété et modifié comme suit :

"En ce qui concerne le lot 2.751 sis avenue Marius Renard :

"1) Implantation des bâtisses : les constructions seront implantées dans les gabarits figurant au plan du procès-verbal de mesurage du terrain.

"2) Hauteur des bâtisses : le bâtiment principal comportera vingt étages maximum.

"Des constructions à usage commercial exclusivement pourront être tolérées à condition d'être strictement contenues dans les gabarits figurés au plan, soit un bloc Est dont le rez-de-chaussée sera entièrement dégagé et servira de parking suivant le plan ; la hauteur de ce bloc étant limitée à six mètres à partir du trottoir avenue Marius Renard ; plus un groupe de boutiques au Nord dont la hauteur ne dépassera pas trois mètres par rapport au trottoir de l'artère parallèle à l'avenue Marius Renard.

"3) Aspect des bâtisses : les constructions devront présenter un caractère architectural dont le Collège sera seul juge.

"Les façades présenteront une unité qui concourt à réaliser un ensemble parfait. Elles seront exécutées en matériaux naturels ou de qualité comparable (le Collège étant seul juge) et de tonalité claire dominante.

"Le bâtiment principal devra obligatoirement comporter des balcons.

"Le rez-de-chaussée de ce bâtiment sera entièrement dégagé, seules les arrivées des liaisons verticales y seront tolérées ; les colonnes seront réduites au minimum afin de donner un aspect léger à ce volume important et afin de ne pas entraver la circulation des piétons allant de l'avenue Marius Renard vers le centre du quartier situé au Nord du bâtiment. A cet effet, les trottoirs, rampes et escaliers figurés

"au plan sont obligatoires.

"L'aspect du couronnement sera spécialement soigné : les cages d'ascenseurs, les bouches de ventilation, etcaetera, seront comprises dans une pergola ou dans un autre motif architectural de façon à offrir à l'œil une silhouette aussi nette que si la toiture était entièrement dégagée.

"4) Garages pour voitures : Il sera prévu un emplacement par appartement (box, emplacement dans garage collectif ou parking au sol). Seuls les garages souterrains seront autorisés.

"5) Chemins d'accès : les chemins d'accès figurant au plan d'aménagement définitif annexé au dossier, seront respectés.

"Le trottoir au sud du bâtiment principal est destiné à recevoir les véhicules du service d'incendie ; sa fondation sera prévue en conséquence ; la largeur en sera respectée.

"Quant aux trottoirs situés dans le domaine public, ils seront exécutés par les soins de la Commune aux frais des propriétaires, de même que les égouts.

"6) Zone de jardins : les espaces libres seront aménagés en jardinets, pelouses fleuries avec arbres et arbustes, rehaussés par des murets en pierre naturelle.

"Le projet devra être soumis à l'agrégation du Collège.

"7) Chauffage : le chauffage au mazout est interdit.

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans le complexe d'immeubles "Les Princes de Belgique"

seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent et de celles contenues dans le cahier des charges dressé par la Commune d'Anderlecht et ci-avant rappelé.

Servitudes.

Le comparant déclare constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, gaines et conduits de cheminée nécessaires à l'exécution et au parachèvement des locaux privatifs, ainsi que les prises de vue, d'air et de jour établies aux différents plans.

Modifications aux parties communes pendant la construction.

Les parties communes peuvent être modifiées par l'architecte, s'il est nécessaire de les modifier, pour assurer une exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, statuant à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble, décider d'apporter des améliorations aux parties communes au cours de la construction avec l'accord de la société "C.R.M."

Cette dernière, par l'organe de son représentant, fait remarquer qu'elle se réserve expressément la faculté de modifier les plans des constructions faisant l'objet du présent acte de base, ainsi que les quotités visées aux annexes III et IV du présent acte de base.

L'acte de base et le règlement de copropriété



Déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits ; prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties tant mobilières qu'immobilières ; intervenir à tous actes de prêt ou d'ouverture de crédit consentis à ces acquéreurs pour recevoir tout ou partie du prix de vente, en donner quittance et subroger le créancier dans tous les droits, actions, privilèges et hypothèques de la société venderesse envers les acquéreurs ou adjudicataires.

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire ; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement ; consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficulté, comparaître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux ; exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente sur voie parée ou la saisie immobilière ; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires ; y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre et spécialement dresser tous contrats d'entreprise avec les personnes et moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront conve-

nables ; en fixer et toucher le prix et en donner quittance, le tout comme pour les ventes, requérir éventuellement inscription hypothécaire conventionnelle au profit de la société "C.R.M." susdite en garantie du paiement du prix du contrat d'entreprise ou de tous accessoires.

Ratifier toutes opérations précitées qui auraient été faites par porte fort.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire, même non prévu aux présentes.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour la société comparante en son siège social susindiqué.

Frais.

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte de base et de ses annexes, seront payés et supportés par les acquéreurs des appartements et garages.

Dont acte.

Fait et passé à Saint-Gilles-Bruxelles.

Et après lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Annexe I.Règlement général de copropriété.

des cinq Résidences formant le complexe immobilier  
dénommé "Les Princes de Belgique"  
en construction à Anderlecht, avenue Marius Re-  
nard.

- - - - -

Chapitre I - Exposé général.

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe I du code civil (loi du huit juillet 1924), les copropriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.- 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 règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais devront être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 3..- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété.

Chapitre II - Statut de l'immeuble.

Section I.- Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4..- L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements". Le terme générique "appartement" peut indistinctement désigner tous les locaux privatifs, tels que garages, caves et autres locaux.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux ;

1) à l'appartement, dont il se réserve la propriété entière et exclusive ;

2) aux quotités afférentes à ce même appartement dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article 5..- Les parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes, attribués aux appartements et garages dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme défini-

tive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 6.— La description des parties privatives de l'immeuble figure à l'annexe II et le tableau indiquant la quote-part de chacun de ces parties privatives dans les parties communes figure à l'annexe III du même acte.

Article 7.— Les parties communes de l'immeuble comprennent notamment :

Le terrain sis à Anderlecht, avenue Marius Renard, plus amplement décrit ci-avant à l'acte de base ;

Les murs et grilles de clôture et de réferend ; l'armature en béton de l'immeuble ; les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) ; les balustrades, appuis des balcons et fenêtres ; les cheminées ; les canalisations et conduites de toute nature : eaux, gaz, électricité, tout à l'égoût, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements et garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages et locaux ;

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée ; les escaliers ; les cages d'escaliers ; les descentes des caves ; les paliers, couloirs et corridors des caves ; les ascenseurs complets avec leur machinerie ; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes d'eau ;

En général toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un

des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et d'après l'usage.

Article 8.— Les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et les garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou sur un garage, grève de plein droit la fraction des parties communes qui en dépend.

Article 9.— Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives de l'appartement et du garage, à l'exclusion des parties communes, et notamment :

Le plancher, parquet ou revêtement avec leur soutènement ; les cloisons intérieures avec leurs portes ; les mitoyennetés des cloisons intérieures séparant les appartements et garages entr'eux ; les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps ; les portes palières ; toutes les canalisations intérieures des appartements et garages ; les installations sanitaires particulières ; les parties vitrées des portes et fenêtres ; le plafonnage et la décoration intérieure des murs et du plafond ; l'installation du chauffage individuel ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et des garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux, tels que les compteurs particuliers et les canalisations particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de la sonnerie, etc...).

Article 10..- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement et de son garage dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est interdit aux propriétaires d'apporter des modifications aux choses communes, même à l'intérieur de leurs locaux privés, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul deux ou trois appartements d'un même étage et de les rediviser ensuite suivant un des types prévus.

Article 11..- Après que les travaux de construction et de parachèvement de l'immeuble auront entièrement été exécutés, les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, Monsieur Jacques Cuisinier, aussi longtemps qu'il sera en vie.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui aura fait exécuter les travaux

de modification.

Article 12..- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il vivra.

Il en sera aussi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13..- Les propriétaires pourront placer des volets ou persiennes ; ceux-ci devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront installer des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police, de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade sur rue ou la façade postérieure de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble une antenne collective pour la téléphonie sans fil et la télévision, ainsi que des tubes spéciaux pour le téléphone ; les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé.

L'assemblée générale fixera, à ce sujet, à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.

Article 14.— Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer plusieurs appartements d'un même niveau dont il sera propriétaire, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Article 15.— Les emplacements pour garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle de garages à usage de voitures particulières, motocyclistes, bicyclettes et voitures d'enfants, à l'exclusion de toutes voitures de louage.

Section II.— Service et administration de l'immeuble.

Article 16.— L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 17.— Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux parties communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités indivises dans l'immeuble en fait fonction ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 18.— Le gérant entrera en fonction après la mise sous toit de l'immeuble.

Contrairement aux stipulations de l'article précédent, ce gérant sera désigné pour la première fois par le constructeur et ce pour une période d'une année

*Abrogés par acte du 17 mai 1934*

Article 19.- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 20.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui remplit les fonctions de gérant.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations ; ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président de l'assemblée ou du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des quotités indivises afférentes à l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

Article 21.- Les convocations sont adressées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valable si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

L'assemblée générale pourra décider, à la simple

majorité des voix, que les convocations soient adressées par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.

Article 22.— L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Il faut donc exclure les points "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mentionnés à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 23.— L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités indivises possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance (tel le locataire), il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Toutefois, un copropriétaire marié peut être re-

présenté par son conjoint. Il peut en outre se faire représenter valablement par le gérant habituel de ses biens immobiliers, par un membre de sa famille jusqu'au deuxième degré de parenté, y compris les beaux-parents et les beaux-enfants.

Lorsqu'un locataire est mandataire, il ne peut représenter que le propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

Tout mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cas légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il sera toujours loisible au conseil de gérance d'exclure des assemblées tout mandataire dont il est question ci-avant, qui ne lui conviendrait pas, et ce sans devoir motiver sa décision. Celle-ci ne sortira valablement ses effets que le lendemain de la date de l'envoi par ledit conseil de gérance de la

notification signifiée par simple lettre recommandée au copropriétaire mandant.

Article 24.— L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 25.— Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités. Ce bureau porte également le nom de conseil de gérance.

La première année à partir de la réception de l'immeuble, l'architecte et le constructeur de l'immeuble pourront faire partie de ce bureau avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

Article 26.— Il est tenu à chaque assemblée générale une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

Article 27.— Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit

pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant le cas d'une deuxième assemblée si la première n'était pas en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire défaillant sera considéré comme d'accord avec la proposition.

Dans ce même cas où l'unanimité est requise, la proposition doit être acceptée à l'unanimité des voix présentes ou représentées à cette deuxième assemblée.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix.

Durant la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble.

Article 28.— Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Article 29.— Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condi-

tion, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Article 30.- Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire ; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires ; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 31.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement du registre, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même pour toutes les autres archives se rapportant à la gestion de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

### Section III.

Répartition des charges et recettes communes.

Article 32.- Il existe des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement et pour les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant ; pour les parties communes, elle incombe à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation dans les frais de résidence.

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

Les ascenseurs sont, au point de vue électricité, branchés sur un compteur particulier ; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'annexe IV de l'acte de base.

Article 33.- Normalement, toutes les charges d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités mentionnées au tableau de l'annexe IV de l'acte de base.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autre que celle prévue ci-après pour les ascenseurs.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours pour tous les copropriétaires à partir du moment où les dépenses existent.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage)

ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autres que ceux prévus ci-avant.

Article 34.— Les charges d'entretien et les frais de résidence comprennent notamment :

1. le gaz, l'électricité et l'eau pour le service du nettoyage des communs et pour le service des parties communes ;

2. la rétribution du gérant ;

3. les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention ;

4. les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;

5. le remboursement des primes d'assurances contractées par le gérant dans l'intérêt de tous ;

6. les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison.

De façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 35.— Les frais de consommation de l'énergie électrique actionnant les ascenseurs, le remplacement des câbles, des patins de freins et des fusibles, l'abonnement d'entretien et l'assurance responsabilité relative aux ascenseurs seront supportés par les copropriétaires proportionnellement aux quotités mentionnées au tableau de répartition des frais d'ascenseurs (annexe IV).

Le coût de remplacement des ascenseurs et de leurs éléments combinés, ainsi que le coût des grosses réparations seront supportés par les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans le terrain et les parties communes (annexe III).

A la simple majorité des voix, l'assemblée pourra

réglementer l'usage des ascenseurs et modifier le tableau de répartition des frais.

Article 36.— Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : 1) réparations urgentes ; 2) réparations indispensables mais non urgentes ; 3) réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

~~X~~ Article 37.— Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevés, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

~~X~~ Article 38.— Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Article 39.— Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un quart de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par les propriétaires votant favorablement avec les trois quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

Article 40.— Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages, locaux et caves, pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgen-

tes, cet accès ne pourra être demandé du 1er juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement, garage, local et cave à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### Impôts.

Article 41.— A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

#### Responsabilité civile.

Article 42.— La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1.386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 43.— Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### Recettes.

Article 44.— Dans le cas où des recettes communes

effectuées à raison des parties communes, seront acquises à chaque propriétaire dans la portion de sa part dans les parties communes.

Section IV.- Assurance et reconstruction.

Article 45.- L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera souscrite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du gérant, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, l'électricité et le mazout, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions et les dégâts occasionnés par l'eau, le gaz, l'électricité ou le chauffage, a été contractée par le constructeur pour une durée de dix ans, auprès de la Compagnie d'Assurances Générales de Paris, 6, rue du Congrès, à Bruxelles, suivant police numéro 391.519.

Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après que tous les appartements sont effectivement achevés ; à partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la dite police.

Les acquéreurs des appartements seront tenus de continuer pendant toute sa durée la police d'assurance couvrant les risques susdits du bâtiment, souscrite par l'entrepreneur.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité, en mains du gérant. Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

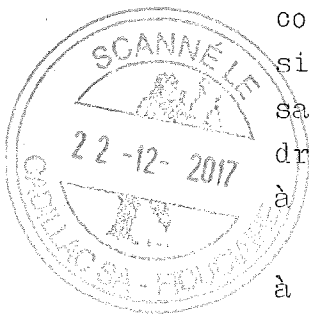
Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires ; à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 46. - Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 47. - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 48. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice : leur intervention devra donc être demandée.



Article 49..- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant 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 gérant, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix (les trois quarts de l'immeuble).

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 exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans

le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil 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 un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

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 alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article 6 du présent règlement.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront également applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 50.— a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété,

il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

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

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

Article 50bis.— Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

Accidents - Responsabilité civile.

Article 51.— Des assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble, ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse : les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descen-

dants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble et ses dépendances, ou sur les trottoirs, et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de cette assurance seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour les ascenseurs qui sera répartie en conformité du tableau particulier à ces derniers.

### Chapitre III.

#### Règlement d'ordre intérieur.

Article 52.— Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications doivent figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte : le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues.

Ce livre de gérance ou un duplicata devra être

déposé dans un local à désigner par le gérant et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés : copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à première demande de ces derniers.

Ce local devra obligatoirement se trouver dans l'immeuble.

Article 53.— En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble (y compris le locataire) sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

#### Section I - Entretien.

Article 54.— Les travaux de peinture aux façades, aussi bien pour la façade principale que pour la façade postérieure, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Article 55.— Les occupants devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, en ce qui

concerne les conduits dont il est fait usage, par un ramonneur juré. Ils devront en justifier au gérant.

#### Section II -- Aspect.

Article 56.— Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses ni enseignes, ni réclames, ni linge, ni autres objets quelconques. Le placement d'objets ménagers est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, chiffons, vêtements ou sous-vêtements sur les terrasses se trouvant en façade principale. Il est également interdit d'y déposer des balais, escabeaux, seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord unanime de tous les copropriétaires présents ou futurs.

#### Section III - Ordre intérieur.

Article 57.— Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois ou toute autre matière que dans leur cave personnelle.

Tout combustible ne pourra être monté que le matin avant dix heures ou aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Article 58.— Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis et jouets.

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

Article 59.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etc...

Article 60.- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 61.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, des chiens, chats et oiseaux.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal qui serait la cause de ce trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Section IV - Moralité - Tranquillité.

Article 62. - Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les utiliseront sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, excepté ceux qui actionnent les ascenseurs, monte-charges, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers et de chauffage, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toutes façons, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Si les dits moteurs ne répondent pas à ces dispositions, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

Toutefois, les pièces de débarras supplémentaires pourront être louées ou sous-louées, mais uniquement à un ayant droit ou locataire de l'immeuble. Ces mêmes pièces ne pourront être vendues qu'à un autre copropriétaire.

Article 63..- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille et bourgeoisie, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière par le gérant des faits qui leur seraient reprochés.

Article 64..- Une cave est prévue, en principe, pour chaque appartement. Aucune quotité indivise dans les parties communes n'a été attribuée à ces caves ; celles-ci sont considérées comme accessoires de l'appartement et font partie intégrante de celui-ci.

Les propriétaires peuvent échanger ou aliéner leurs caves entr'eux. En aucun cas, ils ne pourront les céder à une personne étrangère à l'immeuble.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitants pas l'immeuble.

Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant. Ils ne peuvent en conséquence servir de buanderie, de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres. Toutefois, ils pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses et inflammables ou des marchandises périssables, insalubres et inconfortables.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture, outre une réserve qui ne peut dépasser vingt litres par garage. Ils ne peuvent pas faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni le laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, dépoussiérage-graissage, à l'exception du graphitage. Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé ; la porte du garage sera ouverte avant la mise en marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne. Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Les conducteurs de voiture ne peuvent pas utili-

ser leurs appareils avertisseurs dans les garages de l'immeuble ni dans les passages de l'immeuble donnant accès à ces garages. La rentrée des voitures automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

Article 65.— Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

#### Section V - Eau chaude.

Article 66.— La distribution d'eau chaude sera assurée par le chauffage central individuel.

Article 67.— Des radiateurs d'appoint, d'un système à déterminer par le constructeur, seront placés dans la cage d'escalier, afin de maintenir une température modérée.

#### Section VI - Destination des locaux.

Article 68.— Les locaux sont destinés, en principe, à l'usage d'habitation résidentielle, sauf ce qui est dit ci-après :

L'exercice d'une profession est autorisé à condition que cette profession soit l'accessoire de l'habitation. Il faut, en outre, que l'exercice de cette profession ne soit pas insalubre et incommode et qu'il ne trouble en rien la jouissance des autres occupants.

Les médecins, en général, pourront exercer leur profession dans l'immeuble, sauf les spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Article 69.— Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée sur la toiture, aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les esca-

lieurs, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres et sur la porte d'entrée principale de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Toutefois, l'apposition de toutes enseignes lumineuses ou panneaux publicitaires devra être autorisée non seulement par l'assemblée générale des copropriétaires, mais également par les autorités communales et autres autorités compétentes et aussi, durant les dix premières années à compter de ce jour, par le constructeur de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage où se trouve l'appartement, les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans l'ascenseur.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

Article 70.— Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflamma-

bles, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera admis sans une autorisation préalable et expresse de l'assemblée. Pour le cas où cette autorisation serait accordée, les frais d'assurance complémentaire seront à charge de celui qui possèdera pareil dépôt.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle des matières inflammables ou en décomposition.

Il est interdit aux occupants des appartements de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours et sur les balcons et terrasses des autres appartements.

L'accès de la toiture ou plate-forme est strictement interdit hors la présence du gérant ou de son délégué.

#### Section VII - Service de nettoyage.

Article 71.- Il sera fait appel par le gérant aux services d'une société de nettoyage qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par le conseil de gérance.

Article 72.- Le service de la dite société comprendra :

1) l'entretien en parfait état de propreté des biens communs de l'immeuble, de ses accès et du trottoir ;

2) l'évacuation des ordures ménagères.

Article 73.- Les ouvriers de la société n'auront d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont ils doivent faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

Article 74.- Tout autre système de nettoyage pourra être décidé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Section VIII - Gérance.

Article 75.- Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs. Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Ce conseil de gérance délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité.

Article 76.- Le gérant sera élu par l'assemblée  
 76 "Le Gérant sera élu par l'Assemblée Générale qui pourra le choisir parmi les propriétaires; soit en dehors d'eux conformément à l'article 13 du Chapitre III page 29 de l'acte de base passé par devant Me RICHIER, Notaire à Bruxelles, le 18 novembre 1966. Si le Gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'Assemblée. En ce cas, le Gérant pourra toutefois être indemnisé par décision de l'Assemblée.  
 d...modification acte de base complexe d'Immeubles LES PRIBCE DE BELGIQUE passé par devant Me VEREIST, Ludovic, Notaire à Anderlecht, le 29 avril 1963 - Annexes Conditions Générales de vente Titre III, Des mesures d'administration de l'immeuble.

propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les pro-

portions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il veillera au bon entretien de l'immeuble et notamment des toitures, égouts et canalisations.

En cas d'absence, le gérant doit veiller personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

Article 78.— Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques ; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 79.— Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux propriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Le propriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une

manière quelconque à ce paiement, sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par jour de retard de paiement, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires ; le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront des intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus d'avancer, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a de plein droit, à cet effet, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra pas s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

Article 80. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### Section IX - Dispositions générales.

Article 81. - Toutes les difficultés auxquelles

pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, tant entre copropriétaire qu'avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente. Il statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétents.

Article 82.— Le présent règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) demeurera déposé au rang des minutes de Maître Ludovic Verbist, notaire résidant à Anderlecht.

Des copies seront imprimées et remises aux intéressés au prix fixé par le cahier des charges.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra être transcrit en entier dans tous les 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 ce règlement de copropriété

et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourront en résulter.

Article 83.- Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit, par chaque intéressé, dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur" et annexé à l'acte de base de l'immeuble "Les Princes de Belgique" reçu par Maître Ludovic Verbist, notaire résidant à Anderlecht, le 16 mars 1962.

Suivent les signatures.

Annexe II.Description.

du complexe d'immeubles "Les Princes de Belgique" en construction à Anderlecht, avenue Marius Renard.

Exposé préalable.

Ce complexe d'immeubles comprendra cinq résidences dénommées respectivement en partant de gauche face à l'immeuble :

- 1) La "Résidence Comte de Hainaut".
- 2) La "Résidence Comte de Luxembourg".
- 3) La "Résidence Duc de Brabant".
- 4) La "Résidence Prince de Liège".
- 5) La "Résidence Comte de Flandres".

De plus, ce complexe d'immeubles comprendra en sous-sol 71 garages privatifs.

Chaque résidence comprend un hall d'entrée et deux ascenseurs.

Le rez-de-chaussée de chaque résidence ne comprend aucune partie privative.

La dénomination de chaque appartement comprend l'indicatif de son type et l'étage où il se trouve.

Description du sous-sol.

Le sous-sol de ce complexe d'immeubles comprend :

a) Parties privatives.

1) Septante et un garages privatifs, numérotés de 1 à 71, comprenant chacun le local ou garage proprement dit avec sa porte.

2) Cinquante-trois caves dénommées :

A.1 - A.2 - A.3 - A.4

B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - B.6

C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6 - C.7

D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - D.5 - D.6 - D.7 - D.8

F.1 - F.2 - F.3

G.1 - G.2 - G.3 - G.4 - G.5 - G.6 - G.7

H.1 - H.2 - H.3 - H.4 - H.5 - H.6 - H.7 - H.8

I.1 - I.2 - I.3 - I.4 - I.5 - I.6 - I.7

J.1 - J.2 - J.3

b) Parties communes.

Les cinq cages d'escalier et les dix cages d'ascenseur ; un water-closet ; un local pour le jardinier ; un local pour les bicyclettes ; un local pour compteurs d'eau ; un local pour compteurs à gaz ; un local pour les compteurs d'électricité ; le local de la cabine haute tension et de la cabine basse tension ;

Les différents dégagements et passages pour atteindre les caves ;

L'aire de circulation des voitures automobiles devant les garages, avec la rampe d'accès.

Description des résidences.

Chaque résidence comprend un rez-de-chaussée, un entre-sol et vingt et un étages.

Le rez-de-chaussée de chaque résidence comprend en parties communes : l'entrée principale avec le hall d'entrée, les deux cages d'ascenseur et la cage d'escalier, un local commun.

1) Résidence Comte de Hainaut.

A) Entre-sol.

a) Parties privatives : 31 caves dénommées :

A.5 - A.6 - A.7 - A.8 - A.9 - A.10 - A.11 - A.12 -  
A.13 - A.14 - A.15 - A.16 - A.17 - A.18 - A.19 - A.20 -  
A.21

B.7 - B.8 - B.9 - B.10 - B.11 - B.12 - B.13 -  
B.14 - B.15 - B.16 - B.17 - B.18 - B.19 - B.20

Une cave supplémentaire portant le numéro 1.

b) Parties communes :

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

B) Etages.a) Parties privatives :

Les vingt-premiers étages comprenant chacun deux types d'appartement : le type A situé à gauche face à l'immeuble et le type B situé à droite de l'entrée face à l'immeuble.

Appartement type A

Un hall avec vestiaire, une cuisine sur façade latérale, un living avec terrasse et une chambre sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

Appartement type B

Un hall, un living et une chambre avec terrasse commune sur façade principale, une cuisine avec terrasse et une chambre sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

21ème étage : cet étage comprend en parties privatives un seul appartement dénommé type A et comprenant :

Un hall de jour, un hall de nuit avec vestiaire, une cuisine sur façade latérale, un living et une salle à dîner avec terrasse commune sur façade principale ; deux chambres, dont une avec terrasse, sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall commun à chaque étage, avec la cage d'escalier et les deux cages d'ascenseur ;

Au palier du vingt et unième étage, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs ;

En passage vertical : les gaines d'immondices, les cheminées, les aérés et les tuyauteries diverses.

2) Résidence Comte de Luxembourg.

A) Entre-sol.

a) Parties privatives : 27 caves dénommées :

C.8 - C.9 - C.10 - C.11 - C.12 - C.13 - C.14 -  
C.15 - C.16 - C.17 - C.18 - C.19 - C.20 - C.21  
D.9 - D.10 - D.11 - D.12 - D.13 - D.14 - D.15 -  
D.16 - D.17 - D.18 - D.19 - D.20 - D.21.

Une cave supplémentaire portant le numéro 2.

b) Parties communes :

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

B) Etages.

a) Parties privatives : Les vingt et un étages comprennent chacun deux types d'appartement : le type C situé à gauche face à l'entrée, le type D situé à droite face à l'entrée.

Appartement type C

L'appartement type C des vingt premiers étages comprend :

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet. L'appartement type C du vingt et unième étage comprend :

Un hall d'entrée, une cuisine, une salle à dîner et un living sur façade principale avec terrasse commune à ces trois pièces ; un hall de nuit avec vestiaire ; trois chambres sur façade postérieure avec terrasse commune à ces trois pièces ; une salle de bains, deux water-closets.

Appartement type D

L'appartement type D des vingt premiers étages comprend :

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

L'appartement type D du vingt et unième étage comprend :

Un hall d'entrée, une cuisine, une salle à dîner et un living sur façade principale avec terrasse commune à ces trois pièces, un hall de nuit avec vestiaire, trois chambres avec terrasse commune sur façade postérieure, une salle de bain, deux water-closets.

b) Parties communes :

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les deux cages d'ascenseur ;

Au palier du vingt et unième étage, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs ;

En passage vertical : les gaines d'immondices, les cheminées, aérés et tuyauteries diverscs.

3) Résidence Duc de Brabant.

A) Entre-sol.

a) Parties privatives : 37 caves dénommées :

E.1 - E.2 - E.3 - E.4 - E.5 - E.6 - E.7 - E.8 -  
E.9 - E.10 - E.11 - E.12 - E.13 - E.14 - E.15 - E.16 -  
E.17 - E.18 - E.19 - E.20.

F.4 - F.5 - F.6 - F.7 - F.8 - F.9 - F.10 - F.11 -  
F.12 - F.13 - F.14 - F.15 - F.16 - F.17 - F.18 - F.19 -  
F.20.

Deux caves supplémentaires portant les numéros 3 et 4.

b) Parties communes :

Un hall commun avec la cage d'escalier et les

deux cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

#### B) Etages.

##### a) Parties privatives :

Les vingt premiers étages comprennent chacun deux types d'appartement : le type E situé à gauche de l'entrée et le type F situé à droite de l'entrée de l'immeuble.

##### Appartement type E

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, trois chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

##### Appartement type F

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, trois chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

Le vingt et unième étage de cette résidence est constitué par une partie de l'appartement type D de la "Résidence Comte de Luxembourg" prédécrit, et par une partie de l'appartement type G de la "Résidence Prince de Liège" ci-après décrit.

##### b) Parties communes :

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur ;

Au palier du vingt et unième étage, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs ;

En passage vertical : les gaines d'immondices, les cheminées, les aéras et les tuyauteries diverses.

#### 4) Résidence Prince de Liège.

##### A) Entre-sol

##### a) Parties privatives : 27 caves dénommées :

G.8 - G.9 - G.10 - G.11 - G.12 - G.13 - G.14 -  
G.15 - G.16 - G.17 - G.18 - G.19 - G.20 - G.21.

H.9 - H.10 - H.11 - H.12 - H.13 - H.14 - H.15 -  
H.16 - H.17 - H.18 - H.19 - H.20 - H.21.

Une cave supplémentaire portant le numéro 5.

b) Parties communes :

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

B) Etages.

a) Parties privatives :

Les vingt et un étages comprenant chacun deux types d'appartement : l'appartement type G sis à gauche de l'entrée et l'appartement type H sis à droite face à l'entrée.

Appartement type G

L'appartement type G des vingt premiers étages comprend :

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

L'appartement type G du vingt et unième étage comprend :

Un hall d'entrée, une cuisine, une salle à dîner et un living sur façade principale avec terrasse commune à ces trois pièces, trois chambres sur façade postérieure avec terrasse commune à ces trois pièces ; un hall de nuit avec vestiaire ; une salle de bain, deux water-closets.

Appartement type H

L'appartement type H des vingt premiers étages comprend :

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

L'appartement type H du vingt et unième étage comprend :

Un hall d'entrée, une cuisine, une salle à diner et un living sur façade principale avec terrasse commune à ces trois pièces, un hall de nuit avec vestiaire, trois chambres avec terrasse commune sur façade postérieure, une salle de bain, deux water-closets.

b) Parties communes :

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur ;

Au palier du vingt et unième étage, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs ;

En passage vertical : les gaines d'immondices, les cheminées, les aéras et les tuyauteries diverses.

5) Résidence Comte de Flandres.

A) Entre-sol.

a) Parties privatives : 31 caves dénommées :

I.8 - I.9 - I.10 - I.11 - I.12 - I.13 - I.14 -  
I.15 - I.16 - I.17 - I.18 - I.19 - I.20.

J.4 - J.5 - J.6 - J.7 - J.8 - J.9 - J.10 - J.11 -  
J.12 - J.13 - J.14 - J.15 - J.16 - J.17 - J.18 - J.19 -  
J.20 - J.21.

Une cave supplémentaire portant le numéro 6.

b) Parties communes :

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

B) Etages.

a) Parties privatives :

Les vingt premiers étages comprennent chacun deux types d'appartement : le type I situé à gauche de l'entrée face à l'immeuble, et le type J situé à droite de l'entrée face à l'immeuble.

Appartement type I

Un hall, un living et une chambre sur façade principale avec terrasse commune à ces deux pièces, une cuisine avec terrasse et une chambre sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

Appartement type J

Un hall avec vestiaire, une cuisine et une chambre sur façade latérale, un living avec terrasse sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

21ème étage : cet étage comprend en parties privatives un seul appartement dénommé type J et comprenant :

Un hall de jour, un hall de nuit avec vestiaire, une cuisine sur façade latérale, un living avec terrasse et une salle à dîner sur façade principale, deux chambres dont une avec terrasse, sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

b) Parties communes :

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur ;

Au palier du vingt et unième étage, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs ;

En passage vertical : les gaines d'immondices, les cheminées, les aéras et les tuyauteries diverses.

Signé en varietur et annexé à l'acte de base de l'immeuble "Les Princes de Belgique" reçu par Maître Ludovic Verbist, notaire résidant à Anderlecht, le 16 mars 1962.

Suivent les signatures.

dans environs  
cette répartition  
sur les rés.  
+ vote

Annexe III.

Tableau de répartition

des quotités dans le terrain et les parties communes

Les quotités sont exprimées en cent millièmes.

1) Résidence de Hainaut.

|             |      |                          |     |
|-------------|------|--------------------------|-----|
| Appartement | A.1  | cinq cent vingt-neuf     | 529 |
| "           | A.2  | cinq cent vingt-neuf     | 529 |
| "           | A.3  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.4  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.5  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.6  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.7  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.8  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.9  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.10 | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.11 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.12 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.13 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.14 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.15 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.16 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.17 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.18 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.19 | cinq cent cinquante      | 550 |
| "           | A.20 | cinq cent cinquante      | 550 |
| "           | A.21 | six cent quatorze        | 614 |
| Appartement | B.1  | quatre cent onze         | 411 |
| "           | B.2  | quatre cent onze         | 411 |
| "           | B.3  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.4  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.5  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.6  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.7  | quatre cent vingt        | 420 |

|             |   |                          |       |
|-------------|---|--------------------------|-------|
| "           | B.8                                     | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | B.9                                     | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | B.10                                    | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | B.11                                    | quatre cent vingt-quatre | 424   |
| "           | B.12                                    | quatre cent vingt-quatre | 424   |
| "           | B.13                                    | quatre cent vingt-quatre | 424   |
| "           | B.14                                    | quatre cent vingt-quatre | 424   |
| "           | B.15                                    | quatre cent vingt-huit   | 428   |
| "           | B.16                                    | quatre cent vingt-huit   | 428   |
| "           | B.17                                    | quatre cent vingt-huit   | 428   |
| "           | B.18                                    | quatre cent vingt-huit   | 428   |
| "           | B.19                                    | quatre cent trente-deux  | 432   |
| "           | B.20                                    | quatre cent trente-deux  | 432   |
|             | 2) <u>Résidence Comte de Luxembourg</u> |                          | 19850 |
| Appartement | C.1                                     | quatre cent trois        | 403   |
| "           | C.2                                     | quatre cent trois        | 403   |
| "           | C.3                                     | quatre cent sept         | 407   |
| "           | C.4                                     | quatre cent sept         | 407   |
| "           | C.5                                     | quatre cent sept         | 407   |
| "           | C.6                                     | quatre cent sept         | 407   |
| "           | C.7                                     | quatre cent onze         | 411   |
| "           | C.8                                     | quatre cent onze         | 411   |
| "           | C.9                                     | quatre cent onze         | 411   |
| "           | C.10                                    | quatre cent onze         | 411   |
| "           | C.11                                    | quatre cent quinze       | 415   |
| "           | C.12                                    | quatre cent quinze       | 415   |
| "           | C.13                                    | quatre cent quinze       | 415   |
| "           | C.14                                    | quatre cent quinze       | 415   |
| "           | C.15                                    | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | C.16                                    | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | C.17                                    | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | C.18                                    | quatre cent vingt        | 420   |
| "           | C.19                                    | quatre cent vingt-quatre | 424   |

|             |      |                           |       |
|-------------|------|---------------------------|-------|
| "           | C.20 | quatre cent vingt-quatre  | 424   |
| "           | C.21 | neuf cent vingt-neuf      | 929   |
| Appartement | D.1  | trois cent nonante        | 390   |
| "           | D.2  | trois cent nonante        | 390   |
| "           | D.3  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | D.4  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | D.5  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | D.6  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | D.7  | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | D.8  | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | D.9  | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | D.10 | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | D.11 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | D.12 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | D.13 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | D.14 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | D.15 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | D.16 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | D.17 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | D.18 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | D.19 | quatre cent onze          | 411   |
| "           | D.20 | quatre cent onze          | 411   |
| "           | D.21 | mille quinze              | 1.015 |

3) Résidence Duc de Brabant.

|             |      |                  |     |
|-------------|------|------------------|-----|
| Appartement | E.1  | cinq cent quatre | 504 |
| "           | E.2  | cinq cent quatre | 504 |
| "           | E.3  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.4  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.5  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.6  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.7  | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.8  | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.9  | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.10 | cinq cent douze  | 512 |

|                                      |      |                        |     |
|--------------------------------------|------|------------------------|-----|
| "                                    | E.11 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | E.12 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | E.13 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | E.14 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | E.15 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | E.16 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | E.17 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | E.18 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | E.19 | cinq cent vingt-quatre | 524 |
| "                                    | E.20 | cinq cent vingt-quatre | 524 |
| Appartement                          | F.1  | cinq cent quatre       | 504 |
| "                                    | F.2  | cinq cent quatre       | 504 |
| "                                    | F.3  | cinq cent huit         | 508 |
| "                                    | F.4  | cinq cent huit         | 508 |
| "                                    | F.5  | cinq cent huit         | 508 |
| "                                    | F.6  | cinq cent huit         | 508 |
| "                                    | F.7  | cinq cent douze        | 512 |
| "                                    | F.8  | cinq cent douze        | 512 |
| "                                    | F.9  | cinq cent douze        | 512 |
| "                                    | F.10 | cinq cent douze        | 512 |
| "                                    | F.11 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | F.12 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | F.13 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | F.14 | cinq cent seize        | 516 |
| "                                    | F.15 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | F.16 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | F.17 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | F.18 | cinq cent vingt        | 520 |
| "                                    | F.19 | cinq cent vingt-quatre | 524 |
| "                                    | F.20 | cinq cent vingt-quatre | 524 |
| 4) <u>Résidence Prince de Liège.</u> |      |                        |     |
| Appartement                          | G.1  | trois cent nonante     | 390 |
| "                                    | G.2  | trois cent nonante     | 390 |

|             |      |                           |       |
|-------------|------|---------------------------|-------|
| "           | G.3  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | G.4  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | G.5  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | G.6  | trois cent nonante-quatre | 394   |
| "           | G.7  | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | G.8  | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | G.9  | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | G.10 | trois cent nonante-neuf   | 399   |
| "           | G.11 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | G.12 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | G.13 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | G.14 | quatre cent trois         | 403   |
| "           | G.15 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | G.16 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | G.17 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | G.18 | quatre cent sept          | 407   |
| "           | G.19 | quatre cent onze          | 411   |
| "           | G.20 | quatre cent onze          | 411   |
| "           | G.21 | mille quinze              | 1.015 |
| Appartement | H.1  | quatre cent trois         | 403   |
| "           | H.2  | quatre cent trois         | 403   |
| "           | H.3  | quatre cent sept          | 407   |
| "           | H.4  | quatre cent sept          | 407   |
| "           | H.5  | quatre cent sept          | 407   |
| "           | H.6  | quatre cent sept          | 407   |
| "           | H.7  | quatre cent onze          | 411   |
| "           | H.8  | quatre cent onze          | 411   |
| "           | H.9  | quatre cent onze          | 411   |
| "           | H.10 | quatre cent onze          | 411   |
| "           | H.11 | quatre cent quinze        | 415   |
| "           | H.12 | quatre cent quinze        | 415   |
| "           | H.13 | quatre cent quinze        | 415   |
| "           | H.14 | quatre cent quinze        | 415   |

|  |      |                          |     |
|--|------|--------------------------|-----|
| "                                      | H.15 | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | H.16 | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | H.17 | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | H.18 | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | H.19 | quatre cent vingt-quatre | 424 |
| "                                      | H.20 | quatre cent vingt-quatre | 424 |
| "                                      | H.21 | neuf cent vingt-neuf     | 929 |
| 5) <u>Résidence Comte de Flandres.</u> |      |                          |     |
| Appartement                            | I.1  | quatre cent onze         | 411 |
| "                                      | I.2  | quatre cent onze         | 411 |
| "                                      | I.3  | quatre cent quinze       | 415 |
| "                                      | I.4  | quatre cent quinze       | 415 |
| "                                      | I.5  | quatre cent quinze       | 415 |
| "                                      | I.6  | quatre cent quinze       | 415 |
| "                                      | I.7  | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | I.8  | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | I.9  | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | I.10 | quatre cent vingt        | 420 |
| "                                      | I.11 | quatre cent vingt-quatre | 424 |
| "                                      | I.12 | quatre cent vingt-quatre | 424 |
| "                                      | I.13 | quatre cent vingt-quatre | 424 |
| "                                      | I.14 | quatre cent vingt-quatre | 424 |
| "                                      | I.15 | quatre cent vingt-huit   | 428 |
| "                                      | I.16 | quatre cent vingt-huit   | 428 |
| "                                      | I.17 | quatre cent vingt-huit   | 428 |
| "                                      | I.18 | quatre cent vingt-huit   | 428 |
| "                                      | I.19 | quatre cent trente-deux  | 432 |
| "                                      | I.20 | quatre cent trente-deux  | 432 |
| Appartement                            | J.1  | cinq cent vingt-neuf     | 529 |
| "                                      | J.2  | cinq cent vingt-neuf     | 529 |
| "                                      | J.3  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "                                      | J.4  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "                                      | J.5  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "                                      | J.6  | cinq cent trente-trois   | 533 |

|   |      |                          |     |
|---|------|--------------------------|-----|
| " | J.7  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| " | J.8  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| " | J.9  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| " | J.10 | cinq cent trente-sept    | 537 |
| " | J.11 | cinq cent quarante et un | 541 |
| " | J.12 | cinq cent quarante et un | 541 |
| " | J.13 | cinq cent quarante et un | 541 |
| " | J.14 | cinq cent quarante et un | 541 |
| " | J.15 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| " | J.16 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| " | J.17 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| " | J.18 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| " | J.19 | cinq cent cinquante      | 550 |
| " | J.20 | cinq cent cinquante      | 550 |
| " | J.21 | six cent neuf            | 609 |

6) Complexe des garages

Garages n° 1 à 71 chacun quarante-sept = 3.337  
 Total : cent mille cent millièmes 100.000

Signé "ne varietur" et annexé à l'acte de base de l'immeuble "Les Princes de Belgique" reçu par Maître Ludovic Verbist, notaire résidant à Anderlecht, le 16 mars 1962.

Suivent les signatures.

Annexe IV.Tableau de répartition  
des frais d'ascenseurs.

Les quotités sont établies en cent millièmes.

1) Résidence Comte de Hainaut.

|             |      |                               |     |
|-------------|------|-------------------------------|-----|
| Appartement | A.1  | trois cent nonante-trois      | 393 |
| "           | A.2  | quatre cent vingt-deux        | 422 |
| "           | A.3  | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "           | A.4  | quatre cent soixante-sept     | 467 |
| "           | A.5  | quatre cent quatre-vingt-deux | 482 |
| "           | A.6  | quatre cent nonante-sept      | 497 |
| "           | A.7  | cinq cent douze               | 512 |
| "           | A.8  | cinq cent vingt-sept          | 527 |
| "           | A.9  | cinq cent quarante-deux       | 542 |
| "           | A.10 | cinq cent cinquante-sept      | 557 |
| "           | A.11 | cinq cent septante-deux       | 572 |
| "           | A.12 | cinq cent quatre-vingt-sept   | 587 |
| "           | A.13 | six cent deux                 | 602 |
| "           | A.14 | six cent dix-sept             | 617 |
| "           | A.15 | six cent trente-deux          | 632 |
| "           | A.16 | six cent quarante-sept        | 647 |
| "           | A.17 | six cent soixante-deux        | 662 |
| "           | A.18 | six cent septante-sept        | 677 |
| "           | A.19 | six cent nonante-deux         | 692 |
| "           | A.20 | sept cent sept                | 707 |
| "           | A.21 | cinq cent soixante-deux       | 562 |
| Appartement | B.1  | deux cent nonante-trois       | 293 |
| "           | B.2  | trois cent quinze             | 315 |
| "           | B.3  | trois cent trente-deux        | 332 |
| "           | B.4  | trois cent quarante-quatre    | 344 |
| "           | B.5  | trois cent cinquante-six      | 356 |
| "           | B.6  | trois cent soixante-huit      | 368 |
| "           | B.7  | trois cent quatre-vingts      | 380 |

|             |      |   |     |
|-------------|------|---|-----|
| "           | B.8  | trois cent nonante-deux                 | 392 |
| "           | B.9  | quatre cent quatre                      | 404 |
| "           | B.10 | quatre cent seize                       | 416 |
| "           | B.11 | quatre cent vingt-huit                  | 428 |
| "           | B.12 | quatre cent quarante                    | 440 |
| "           | B.13 | quatre cent cinquante-deux              | 452 |
| "           | B.14 | quatre cent soixante-quatre             | 464 |
| "           | B.15 | quatre cent septante-six                | 476 |
| "           | B.16 | quatre cent quatre-vingt-huit           | 488 |
| "           | B.17 | cinq cents                              | 500 |
| "           | B.18 | cinq cent douze                         | 512 |
| "           | B.19 | cinq cent vingt-quatre                  | 524 |
| "           | B.20 | cinq cent trente-six                    | 536 |
|             |      | 2) <u>Résidence Comte de Luxembourg</u> |     |
| Appartement | C.1  | deux cent nonante-trois                 | 293 |
| "           | C.2  | trois cent quinze                       | 315 |
| "           | C.3  | trois cent trente-deux                  | 332 |
| "           | C.4  | trois cent quarante-quatre              | 344 |
| "           | C.5  | trois cent cinquante-six                | 356 |
| "           | C.6  | trois cent soixante-huit                | 368 |
| "           | C.7  | trois cent quatre-vingts                | 380 |
| "           | C.8  | trois cent nonante-deux                 | 392 |
| "           | C.9  | quatre cent quatre                      | 404 |
| "           | C.10 | quatre cent seize                       | 416 |
| "           | C.11 | quatre cent vingt-huit                  | 428 |
| "           | C.12 | quatre cent quarante                    | 440 |
| "           | C.13 | quatre cent cinquante-deux              | 452 |
| "           | C.14 | quatre cent soixante-quatre             | 464 |
| "           | C.15 | quatre cent septante-six                | 476 |
| "           | C.16 | quatre cent quatre-vingt-huit           | 488 |
| "           | C.17 | cinq cents                              | 500 |
| "           | C.18 | cinq cent douze                         | 512 |
| "           | C.19 | cinq cent vingt-quatre                  | 524 |

|             |      |                                     |     |
|-------------|------|-------------------------------------|-----|
| "           | C.20 | cinq cent trente-six                | 536 |
| "           | C.21 | huit cent quarante-trois            | 843 |
| Appartement | D.1  | deux cent nonante-trois             | 293 |
| "           | D.2  | trois cent quinze                   | 315 |
| "           | D.3  | trois cent trente-deux              | 352 |
| "           | D.4  | trois cent quarante-quatre          | 344 |
| "           | D.5  | trois cent cinquante-six            | 356 |
| "           | D.6  | trois cent soixante-huit            | 368 |
| "           | D.7  | trois cent quatre-vingts            | 380 |
| "           | D.8  | trois cent nonante-deux             | 392 |
| "           | D.9  | quatre cent quatre                  | 404 |
| "           | D.10 | quatre cent seize                   | 416 |
| "           | D.11 | quatre cent vingt-huit              | 428 |
| "           | D.12 | quatre cent quarante                | 440 |
| "           | D.13 | quatre cent cinquante-deux          | 452 |
| "           | D.14 | quatre cent soixante-quatre         | 464 |
| "           | D.15 | quatre cent septante-six            | 476 |
| "           | D.16 | quatre cent quatre-vingt-huit       | 488 |
| "           | D.17 | cinq cents                          | 500 |
| "           | D.18 | cinq cent douze                     | 512 |
| "           | D.19 | cinq cent vingt-quatre              | 524 |
| "           | D.20 | cinq cent trente-six                | 536 |
| "           | D.21 | huit cent quarante-trois            | 843 |
|             |      | 3) <u>Residence Duc de Brabant.</u> |     |
| Appartement | E.1  | trois cent nonante-trois            | 393 |
| "           | E.2  | quatre cent vingt-deux              | 422 |
| "           | E.3  | quatre cent cinquante-deux          | 452 |
| "           | E.4  | quatre cent soixante-sept           | 467 |
| "           | E.5  | quatre cent quatre-vingt-deux       | 482 |
| "           | E.6  | quatre cent nonante-sept            | 497 |
| "           | E.7  | cinq cent douze                     | 512 |
| "           | E.8  | cinq cent vingt-sept                | 527 |
| "           | E.9  | cinq cent quarante-deux             | 542 |

|                                      |      |                               |     |
|--------------------------------------|------|-------------------------------|-----|
| "                                    | E.10 | cinq cent cinquante-sept      | 557 |
| "                                    | E.11 | cinq cent septante-deux       | 572 |
| "                                    | E.12 | cinq cent quatre-vingt-sept   | 587 |
| "                                    | E.13 | six cent deux                 | 602 |
| "                                    | E.14 | six cent dix-sept             | 617 |
| "                                    | E.15 | six cent trente-deux          | 632 |
| "                                    | E.16 | six cent quarante-sept        | 647 |
| "                                    | E.17 | six cent soixante-deux        | 662 |
| "                                    | E.18 | six cent septante-sept        | 677 |
| "                                    | E.19 | six cent nonante-deux         | 692 |
| "                                    | E.20 | sept cent sept                | 707 |
| Appartement                          | F.1  | trois cent nonante-trois      | 393 |
| "                                    | F.2  | quatre cent vingt-deux        | 422 |
| "                                    | F.3  | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "                                    | F.4  | quatre cent soixante-sept     | 467 |
| "                                    | F.5  | quatre cent quatre-vingt-deux | 482 |
| "                                    | F.6  | quatre cent nonante-sept      | 497 |
| "                                    | F.7  | cinq cent douze               | 512 |
| "                                    | F.8  | cinq cent vingt-sept          | 527 |
| "                                    | F.9  | cinq cent quarante-deux       | 542 |
| "                                    | F.10 | cinq cent cinquante-sept      | 557 |
| "                                    | F.11 | cinq cent septante-deux       | 572 |
| "                                    | F.12 | cinq cent quatre-vingt-sept   | 587 |
| "                                    | F.13 | six cent deux                 | 602 |
| "                                    | F.14 | six cent dix-sept             | 617 |
| "                                    | F.15 | six cent trente-deux          | 632 |
| "                                    | F.16 | six cent quarante-sept        | 647 |
| "                                    | F.17 | six cent soixante-deux        | 662 |
| "                                    | F.18 | six cent septante-sept        | 677 |
| "                                    | F.19 | six cent nonante-deux         | 692 |
| "                                    | F.20 | sept cent sept                | 707 |
| 4) <u>Résidence Prince de Liège.</u> |      |                               |     |
| Appartement                          | G.1  | deux cent nonante-trois       | 293 |

|             |      |                               |     |
|-------------|------|-------------------------------|-----|
| "           | G.2  | trois cent quinze             | 315 |
| "           | G.3  | trois cent trente-deux        | 332 |
| "           | G.4  | trois cent quarante-quatre    | 344 |
| "           | G.5  | trois cent cinquante-six      | 356 |
| "           | G.6  | trois cent soixante-huit      | 368 |
| "           | G.7  | trois cent quatre-vingts      | 380 |
| "           | G.8  | trois cent nonante-deux       | 392 |
| "           | G.9  | quatre cent quatre            | 404 |
| "           | G.10 | quatre cent seize             | 416 |
| "           | G.11 | quatre cent vingt-huit        | 428 |
| "           | G.12 | quatre cent quarante          | 440 |
| "           | G.13 | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "           | G.14 | quatre cent soixante-quatre   | 464 |
| "           | G.15 | quatre cent septante-six      | 476 |
| "           | G.16 | quatre cent quatre-vingt-huit | 488 |
| "           | G.17 | cinq cents                    | 500 |
| "           | G.18 | cinq cent douze               | 512 |
| "           | G.19 | cinq cent vingt-quatre        | 524 |
| "           | G.20 | cinq cent trente-six          | 536 |
| "           | G.21 | huit cent quarante-trois      | 843 |
| Appartement | H.1  | deux cent nonante-trois       | 293 |
| "           | H.2  | trois cent quinze             | 315 |
| "           | H.3  | trois cent trente-deux        | 332 |
| "           | H.4  | trois cent quarante-quatre    | 344 |
| "           | H.5  | trois cent cinquante-six      | 356 |
| "           | H.6  | trois cent soixante-huit      | 368 |
| "           | H.7  | trois cent quatre-vingts      | 380 |
| "           | H.8  | trois cent nonante-deux       | 392 |
| "           | H.9  | quatre cent quatre            | 404 |
| "           | H.10 | quatre cent seize             | 416 |
| "           | H.11 | quatre cent vingt-huit        | 428 |
| "           | H.12 | quatre cent quarante          | 440 |
| "           | H.13 | quatre cent cinquante-deux    | 452 |

|  |      |                               |     |
|--|------|-------------------------------|-----|
| "                                      | H.14 | quatre cent soixante-quatre   | 464 |
| "                                      | H.15 | quatre cent septante-six      | 476 |
| "                                      | H.16 | quatre cent quatre-vingt-huit | 488 |
| "                                      | H.17 | cinq cents                    | 500 |
| "                                      | H.18 | cinq cent douze               | 512 |
| "                                      | H.19 | cinq cent vingt-quatre        | 524 |
| "                                      | H.20 | cinq cent trente-six          | 536 |
| "                                      | H.21 | huit cent quarante-trois      | 843 |
| 5) <u>Résidence Comte de Flandres.</u> |      |                               |     |
| Appartement                            | I.1  | deux cent nonante-trois       | 293 |
| "                                      | I.2  | trois cent quinze             | 315 |
| "                                      | I.3  | trois cent trente-deux        | 332 |
| "                                      | I.4  | trois cent quarante-quatre    | 344 |
| "                                      | I.5  | trois cent cinquante-six      | 356 |
| "                                      | I.6  | trois cent soixante-huit      | 368 |
| "                                      | I.7  | trois cent quatre-vingts      | 380 |
| "                                      | I.8  | trois cent nonante-deux       | 392 |
| "                                      | I.9  | quatre cent quatre            | 404 |
| "                                      | I.10 | quatre cent seize             | 416 |
| "                                      | I.11 | quatre cent vingt-huit        | 428 |
| "                                      | I.12 | quatre cent quarante          | 440 |
| "                                      | I.13 | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "                                      | I.14 | quatre cent soixante-quatre   | 464 |
| "                                      | I.15 | quatre cent septante-six      | 476 |
| "                                      | I.16 | quatre cent quatre-vingt-huit | 488 |
| "                                      | I.17 | cinq cents                    | 500 |
| "                                      | I.18 | cinq cent douze               | 512 |
| "                                      | I.19 | cinq cent vingt-quatre        | 524 |
| "                                      | I.20 | cinq cent trente-six          | 536 |
| Appartement                            | J.1  | trois cent nonante-trois      | 393 |
| "                                      | J.2  | quatre cent vingt-deux        | 422 |
| "                                      | J.3  | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "                                      | J.4  | quatre cent soixante-sept     | 467 |

|   |      |                               |         |
|---|------|-------------------------------|---------|
| " | J.5  | quatre cent quatre-vingt-deux | 482     |
| " | J.6  | quatre cent nonante-sept      | 497     |
| " | J.7  | cinq cent douze               | 512     |
| " | J.8  | cinq cent vingt-sept          | 527     |
| " | J.9  | cinq cent quarante-deux       | 542     |
| " | J.10 | cinq cent cinquante-sept      | 557     |
| " | J.11 | cinq cent septante-deux       | 572     |
| " | J.12 | cinq cent quatre-vingt-sept   | 587     |
| " | J.13 | six cent deux                 | 602     |
| " | J.14 | six cent dix-sept             | 617     |
| " | J.15 | six cent trente-deux          | 632     |
| " | J.16 | six cent quarante-sept        | 647     |
| " | J.17 | six cent soixante-deux        | 662     |
| " | J.18 | six cent septante-sept        | 677     |
| " | J.19 | six cent nonante-deux         | 692     |
| " | J.20 | sept cent sept                | 707     |
| " | J.21 | cinq cent soixante-deux       | 562     |
|   |      |                               | 100.000 |

Tableau de répartition des frais de résidence, d'entretien des parties communes et de remplacement.

Les quotités sont établies en dix millièmes.

I. Garages.

|                    |   |        |
|--------------------|---|--------|
| Garages n° 1 à 37  | chacun cent quarante dixmillièmes soit 37 x 140 = | 5.180  |
| Garage n° 38       | cent septante dixmillièmes                        | 170    |
| Garages n° 39 à 58 | chacun cent quarante dixmillièmes soit 20 x 140 = | 2.800  |
| Garage n° 59       | cent septante dixmillièmes                        | 170    |
| Garages n° 60 à 71 | chacun cent quarante dixmillièmes soit 12 x 140 = | 1.680  |
| Ensemble :         | dix mille dixmillièmes                            | 10.000 |

## II. Appartements.

Les quotités sont établies en cent millièmes

|                         |              |   |                                   |
|-------------------------|--------------|---|-----------------------------------|
| Appartements            | A.1 à A.20   | { |                                   |
| "                       | E.1 à E.20   | { |                                   |
| "                       | F.1 à F.20   | { | chacun 568/100.000 = 45.440       |
| "                       | J.1 à J.20   | { |                                   |
| Appartements B.1 à B.20 |              |   |                                   |
| "                       | C.1 à C.20   | { |                                   |
| "                       | D.1 à D.20   | { | chacun 426/100.000 = 51.120       |
| "                       | G.1 à G.20   | { |                                   |
| "                       | H.1 à H.20   | { |                                   |
| "                       | I.1 à I.20   | { |                                   |
| Appartements            | A.21 et J.21 | ( | chacun 426/100.000 = 852          |
| "                       | C.21, D.21,  | { | chacun 647/100.000 = <u>2.588</u> |
|                         | G.21 et H.21 | { |                                   |

Ensemble : cent mille cent millièmes      100.000

Signé "me varietur" et annexé à l'acte de base de l'immeuble "Les Princes de Belgique" reçu par Maître Ludovic Verbist, notaire résidant à Anderlecht, le 16 mars 1962.

Suivent les signatures.









[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

la Bravoure.

22)

[REDACTED]

priste

[REDACTED]

demeurant en

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

20.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] BAS négociant né à Amster-

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



n° 49.

PROCURATIONS

Tous les comparants préqualifiés sont présents à l'exception de ceux repris in fine du présent acte qui sont représentés par un mandataire ou un porte-fort, comme il v sera dit.

Lesquels comparants formant la totalité des propriétaires de l'immeuble ci-après décrit ont préalablement à la modification de l'acte de base ci-après rappelé exposé ce qui suit:

EXPOSE PREALABLE

1) La dite société C.R.M. a acquis suivant acte reçu par le notaire André Bèlmans, à Anderlecht, le vingt six septembre mil neuf cent soixante et un, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze octobre suivant, volume 5274, numéro 13 l'immeuble suivant:

COMMUNE D'ANDERLECHT

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue Marius Renard où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante arcs cadastré ou l'avant été section H n° 373/c 365/c et partie des n° 375/d 372/b 368/d 367 364/c 366 740 et partie de l'assiette de la rue du Livre désaffectée soit le lot n° 2751 du plan général de lotissement de la Commune d'Anderlecht.

2) Elle a conçu le projet d'ériger sur ce terrain un complexe d'immeubles à appartements multiples dénommé LES PRINCES DE BELGIOUE .

3) Ce complexe d'immeubles a été placé sous le régime de la copropriété aux termes de l'acte de base

avec règlement de copropriété reçu par le notaire Verbist soussigné le seize mars mil neuf cent soixante deux transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant volume 5337 numéro 12.

4) Suivant le dit acte de base la société C.R. M. s'est réservé le droit de modifier les plans des constructions et par voie de conséquence les quotités dans les parties communes et les frais de résidence et d'ascenseurs.

5) Les appartements caves et garages suivants ont été vendus à ce jour aux personnes prénommées savoir:

a) L'appartement F.6 dans la Résidence DUC DE BRADANT, la cave F.6 la cave supplémentaire n° 4 et le garage n° 56 à Monsieur et Madame [REDACTED] H [REDACTED] suivant acte de vente reçu par le notaire soussigné le trente mars mil neuf cent soixante deux transcrit le dix huit avril suivant volume 5341 numéro 25.

b) L'appartement C.4 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE, l'appartement H.4 dans la même résidence et les caves dénommées C.4 et H.4 à Madame [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné à l'intervention de Maître Etienne Delvaux notaire à Malines en date du treize avril mil neuf cent soixante deux transcrit le vingt du même mois volume 5300 numéro 28.

c) L'appartement J.3 dans la Résidence COMTE DE FLANDRES, la cave J.3 et le garage numéro 37 à Monsieur [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire [REDACTED] à Anderlecht en date du dit huit avril mil neuf cent soixante deux transcrit le deux mai mil neuf cent

soixante deux, volume 5349 numéro 8.

d) L'appartement H.3 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE, la cave H.3 et le garage numéro 35 à Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix huit avril mil neuf cent soixante deux transcrit le quatorze mai suivant volume 5354, numéro 1.

e) L'appartement H.8 dans la même Résidence et la cave H.8 à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt neuf avril mil neuf cent soixante deux transcrit le quatorze mai suivant volume 5332 numéro 23.

f) L'appartement G.5 et la cave G.5 dans la même résidence à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le deux mai mil neuf cent soixante deux, transcrit le quatorze du même mois, volume 5332 numéro 24

g) L'appartement H.6 dans la même résidence la cave H.6 et le garage numéro 33, à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le deux mai mil neuf cent soixante deux, transcrit le quatorze du même mois, volume 5332 numéro 25.

h) L'appartement H.10 et la cave H.10 dans la même résidence, à Mademoiselle [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le deux mai mil neuf cent soixante deux, transcrit le quatorze du même mois, volume 5332 numéro 26.

i) L'appartement I.4 dans la résidence COMTE DE FLANDRES, la cave I.4 et le garage numéro 41, à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt huit mai mil neuf



Le notaire soussigné a eu l'intervention de Maître Prère par Bons notaire à Grammont en date du dix octobre mil neuf cent soixante deux tous trois transcrits du le vingt neuf du même mois volumes 5403 respectivement numéros 24 25 et 26.

p) L'appartement H.2 dans la même Résidence la cave H.2 et le garage n° 42 à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix sept octobre mil neuf cent soixante deux, transcrit le trente et un du même mois, volume 5413 numéro 15.

q) L'appartement J.10 dans la Résidence COMTE DE FLANDRES, la cave J.10 et le garage n° 55 à Monsieur et Madame [REDACTED] par le notaire soussigné le trente et un octobre mil neuf cent soixante deux, transcrit le dix neuf novembre suivant, volume 5413 numéro 24.

r) L'appartement G.11 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE et la cave G.11 à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent soixante deux, transcrit le vingt huit du même mois, volume 5412 numéro 18.

s) L'appartement H.7 dans la même résidence les caves H.19 et H.20 et le garage n° 31, à Madame veuve C. [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix neuf novembre mil neuf cent soixante deux, actuellement soumis à la transcription.

t) L'appartement G.1 dans la même Résidence la cave G.1 et le garage n° 58 à Monsieur et Madame [REDACTED], suivant acte reçu par le notaire soussigné et le notaire André Bolmans à Anderlecht en date du vingt huit novembre mil neuf cent soixante

deux, actuellement soumis à la transcription.

u) L'appartement I.7 dans la Résidence Comte de Flandres, la cave I.7 et le garage n° 32, à Monsieur et Madame [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit le douze décembre suivant, volume 5.424, numéro 33.

v) L'appartement I.6 dans la même Résidence, la cave I.6 et le garage n° 43, à Madame v [REDACTED] [REDACTED], suivant acte reçu par le notaire soussigné et le notaire Paul Vannoorbeek, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du douze décembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit le sept janvier mil neuf cent soixante-trois, volume 5.420, numéro 22.

w) L'appartement J.1 dans la même Résidence et la cave J.1 à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED], suivant acte reçu par le notaire soussigné et le notaire Robert Cornélis, à Anderlecht, en date du dix-huit février mil neuf cent soixante-trois, transcrit le dix-huit mars mil neuf cent soixante-trois, volume 5.454, numéro 8.

x) L'appartement H.9 dans la Résidence "Prince de Liège", la cave H.9 et le garage n° 38, à [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné, le quatre mars mil neuf cent soixante-trois à l'intervention du notaire Roger Demeyere, à Roulers, transcrit le dix-huit mars mil neuf cent soixante-trois, volume 5.454, numéro 9.

y) L'appartement I.3 dans la Résidence "Comte de Flandres", la cave I.3 et le garage n° 36, à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné, le quatre mars mil neuf cent soixan-

teetrois, transcrit le douze du même mois volume 5463 numéro 9.

z) L'appartement G. 12 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE et la cave G. 12 à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le treize mars mil neuf cent soixante trois. transcrit le vingt cinq mars mil neuf cent soixante trois.

a') L'appartement G.2 dans la même résidence la cave G.2 et le garage n° 30 à Ma [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné à l'intervention du notaire Etienne Delvaux à Malines, le treize mars mil neuf cent soixante trois. transcrit le vingt cinq mars mil neuf cent soixante trois.

b') L'appartement G.13 dans la même résidence la cave G.13 et le garage n° 30 à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt cinq mars mil neuf cent soixante trois, transcrit le quatre avril suivant.

c') L'appartement J.5 dans la Résidence COMTE DE FLANDRES, la cave J.5 et le garage n° 40 à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt neuf mars mil neuf cent soixante trois, transcrit le huit avril suivant.

d') Les appartements I.9 et I.10 dans la même résidence les caves I.9 et I.10 et les garages n° 51 et 52, à Monsieur et Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le cinq avril mil neuf cent soixante trois. transcrit le onze du même mois.

e') Les appartements J.11 J.12 et J.13 dans la même Résidence les caves J.11 J.12 et J.13 ainsi que les garages n° 45, 46 et 47 à Madame veuve [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

avril mil neuf cent soixante-trois, actuellement soumis à la transcription.

Modifications.

Usant de la faculté qu'elle s'est réservée dans l'acte de base prémentionné, la société "C.R.M.", par l'organe de son représentant, déclare limiter la construction du complexe d'immeubles "Les Princes de Belgique" à seize étages au lieu de vingt et un initialement prévus.

Tous les copropriétaires du dit complexe déclarent marquer leur accord à ce sujet.

En conséquence, l'acte de base reçu par le notaire soussigné, le seize mars mil neuf cent soixante-deux est modifié comme suit :

A) Les cinq résidences formant le complexe "Les Princes de Belgique" comprendront chacune un sous-sol, un rez-de-chaussée, un entresol et seize étages.

La composition du rez-de-chaussée de chaque résidence n'est pas modifiée ; il en est de même pour les quinze premiers étages qui conservent la même description et la même disposition que celles prévues initialement pour les vingt premiers étages.

Le seizième étage comprendra les mêmes appartements avec la même description et la même disposition que ceux prévus initialement pour le vingt et unième étage.

Description du sous-sol.

Le sous-sol de ce complexe d'immeubles comprend :

a) Parties privatives.

1) Septante et un garages privatifs, numérotés de 1 à 71, comprenant chacun le local ou garage proprement dit avec sa porte.

2) Cinquante-cinq caves dénommées :

C.1 - C.2  
 D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - D.5 - D.6 - D.7 - D.8 - D.9 -  
 D.10 - D.11 - D.12 - D.13  
 E.1 - E.2 - E.3 - E.4 - E.5 - E.6 - E.7 - E.8  
 F.1 - F.1 sup. - F.2 - F.3 - F.4 - F.5 - F.6 sup. -  
 F.7 - F.8 - F.9 - F.10  
 G.1 - G.2 - G.3 - G.4 - G.5 - G.6 - G.7 - G.13  
 H.1 - H.2 - H.3 - H.4 - H.5 - H.6 - H.8 - H.11 - H.12  
 I.4 - I.6 - I.7  
 J.5

b) Parties communes.

Les parties communes du sous-sol sont inchangées.

Description de l'entre-sol.

1) Résidence Comte de Hainaut.

a) Parties privatives : 31 caves dénommées :

A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - A.5 - A.6 - A.7 - A.8 - A.9 -  
 A.10 - A.11 - A.12 - A.13 - A.14 - A.15 - A.16  
 B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - B.6 - B.7 - B.8 - B.9 -  
 B.10 - B.11 - B.12 - B.13 - B.14 - B.15

Une cave supplémentaire portant le numéro 1.

b) Parties communes : inchangées.

2) Résidence Comte de Luxembourg.

a) Parties privatives :

1) Dix-huit caves dénommées :

C.3 - C.4 - C.5 - C.6 - C.7 - C.8 - C.9 - C.10 - C.11  
 C.12 - C.13 - C.14 - C.15 - C.16  
 Es. D - D.14 - D.15 - D.16

2) Un flat dénommé type D, comprenant :

Un hall ; une salle de séjour avec coin à dormir ; une cuisine ; une salle de bain avec un water-closet.

b) Parties communes : inchangées.

3) Résidence Duc de Brabant.a) Parties privatives :

## 1) Quinze caves dénommées :

Es. E - E.9 - E.10 - E.11 - E.12 - E.13 - E.14 - E.15

ES. F - F.6 - F.11 - F.12 - F.13 - F.14 - F.15

2) Deux flats : l'un dénommé type E sis à gauche de l'immeuble, l'autre dénommé type F sis à droite de l'immeuble, comprenant chacun :

Un hall avec vestiaire ; une salle de séjour avec coin à dormir ; une cuisine ; une salle de bain avec un water-closet.

b) Parties communes : inchangées.4) Résidence Prince de Liège.a) Parties privatives :

## 1) Seize caves dénommées :

ES. G - G.8 - G.9 - G.10 - G.11 - G.12 - G.14 - G.15 - G.16

H.7 - H.9 - H.10 - H.13 - H.14 - H.15 - H.16

2) Une cave supplémentaire portant le numéro 5.

3) Un flat dénommé type G, sis à gauche de l'immeuble, comprenant : un hall, une salle de séjour avec coin à dormir, une cuisine, une salle de bains avec un water-closet.

b) Parties communes : inchangées.5) Résidence Comte de Flandres.

a) Parties privatives : vingt-sept caves dénommées :

I.1 - I.2 - I.3 - I.5 - I.8 - I.9 - I.10 - I.11 - I.12

I.13 - I.14 - I.15

J.1 - J.2 - J.3 - J.4 - J.6 - J.7 - J.8 - J.9 - J.10 -

J.10 - J.11 - J.12 - J.13 - J.14 - J.15 - J.16

La cave supplémentaire portant le numéro 2.

b) Parties communes : inchangées.

B) Il est attribué à certains propriétaires d'appartement les caves suivantes en remplacement de celles supprimées en vertu des dites modifications :

1) La cave dénommée H.7 sise à l'entre-sol de la Résidence Prince de Liège, est attribuée à Madame veuve Coolens, prénommée, qui accepte, en remplacement des caves H.19 et H.20, qui sont supprimées.

2) La cave dénommée F.11 sise à l'entre-sol de la Résidence Duc de Brabant est attribuée à Madame Schwarz prénommée, qui accepte, en remplacement de la cave F.4 qui vient d'être transférée au sous-sol.

3) La cave J.16 et la cave supplémentaire n° 2, sises toutes deux à l'entre-sol de la Résidence Comte de Flandres, sont attribuées à Monsieur et Madame Martin Bemindt, prénommés, qui acceptent, en remplacement de la cave I.4.

4) La cave dénommée F.6 sup. sise au sous-sol est attribuée à Monsieur et Madame De Landtsheer, prénommés, qui acceptent, en remplacement de la cave supplémentaire n° 4 qui est supprimée. Il leur est attribué également la cave F.1/sup. sise au sous-sol, ce qu'ils acceptent, en remplacement de la cave F.6 sise à l'entre-sol, qui redevient propriété de la société "C.R.M."

Tels que ces caves, flats et autres locaux privés sont figurés sur les nouveaux plans du sous-sol et de l'entre-sol de l'immeuble ; lesquels plans, après avoir été signés "ne varietur" par les parties et le notaire, demeureront ci-annexés et seront enregistrés en même temps que les présentes.

C) La répartition des quotités dans le terrain et les parties communes, dans les frais d'ascenseurs,

dans les frais de résidence, d'entretien et de remplacement, telle que prévue aux annexes III et IV de l'acte de base (pages n° 49 à 63) est supprimée et remplacée par la répartition prévue aux tableaux ci-annexés, respectivement annexes I, II et III du présent acte de modification ; lesquelles annexes seront également signées "ne varietur" par les parties et le notaire et enregistrées en même temps que les présentes.

Représentations.

1) Les comparants prénommés sub 20 à 33 sont ici représentés par leur mandataire spécial, Monsieur [REDACTED], en vertu d'un mandat inséré dans leur acte de vente prérappélé.

2) Monsieur et Madame De [REDACTED], prénommés, sont également ici représentés par Monsieur Boonen, susdit, mais en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné, le vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-deux, dont le brevet original demeurera ci-annexé.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure susindiqués.

Certificat d'état-civil.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude du nom, des prénoms, du lieu et de la date de naissance de chacune des parties, au vu des pièces officielles requises par la loi.

Dont acte.

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude.

Et après lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré :

à Anderlecht II,

le trois mai mil neuf cent soixante-trois

sept rôles,

un renvoi,

volume 122,

folio 42,

case 2.

Reçu :

cent francs

(100)

Le Receveur,

(signé)

F. Roelant.

## ANNEXE J

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET  
LES PARTIES COMMUNES

Les quotités sont exprimées en cent millièmes.

1) Résidence COMTE DE HAINAUT

|             |      |                             |     |
|-------------|------|-----------------------------|-----|
| Appartement | A.1  | six cent septante neuf      | 670 |
|             | A.2  | six cent septante neuf      | 670 |
|             | A.3  | six cent quatre vingt trois | 683 |
|             | A.4  | six cent quatre vingt trois | 683 |
|             | A.5  | six cent quatre vingt trois | 683 |
|             | A.6  | six cent quatre vingt trois | 683 |
|             | A.7  | six cent quatre vingt sept  | 687 |
|             | A.8  | six cent quatre vingt sept  | 687 |
|             | A.9  | six cent quatre vingt sept  | 687 |
|             | A.10 | six cent quatre vingt sept  | 687 |
|             | A.11 | six cent nonante et un      | 601 |
|             | A.12 | six cent nonante et un      | 601 |
|             | A.13 | six cent nonante et un      | 601 |
|             | A.14 | six cent nonante et un      | 601 |
|             | A.15 | six cent nonante cinq       | 605 |
|             | A.16 | sept cent nonante neuf      | 700 |
| Appartement | B.1  | cinq cent vingt neuf        | 520 |
|             | B.2  | cinq cent vingt neuf        | 520 |
|             | B.3  | cinq cent trente trois      | 533 |
|             | B.4  | cinq cent trente trois      | 533 |
|             | B.5  | cinq cent trente trois      | 533 |
|             | B.6  | cinq cent trente trois      | 533 |
|             | B.7  | cinq cent trente sept       | 537 |
|             | B.8  | cinq cent trente sept       | 537 |
|             | B.9  | cinq cent trente sept       | 537 |
|             | B.10 | cinq cent trente sept       | 537 |
|             | B.11 | cinq cent quarante et un    | 541 |
|             | B.12 | cinq cent quarante et un    | 541 |

|                                  |                          |       |
|----------------------------------|--------------------------|-------|
| Appartement B.13                 | cinq cent quarante et un | 541   |
| B.14                             | cinq cent quarante et un | 541   |
| B.15                             | cinq cent quarante cinq  | 545   |
| 2) Résidence COMTE DE LUXEMBOURG |                          |       |
| Appartement C.1                  | cinq cent vingt et un    | 521   |
| C.2                              | cinq cent vingt et un    | 521   |
| C.3                              | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| C.4                              | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| C.5                              | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| C.6                              | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| C.7                              | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| C.8                              | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| C.9                              | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| C.10                             | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| C.11                             | cinq cent trente trois   | 533   |
| C.12                             | cinq cent trente trois   | 533   |
| C.13                             | cinq cent trente trois   | 533   |
| C.14                             | cinq cent trente trois   | 533   |
| C.15                             | cinq cent trente sept    | 537   |
| C.16                             | douze cent dix           | 1,210 |
| Flat entre-sol D                 | deux cent quarante deux  | 242   |
| Appartement D.1                  | cinq cent neuf           | 509   |
| D.2                              | cinq cent neuf           | 509   |
| D.3                              | cinq cent treize         | 513   |
| D.4                              | cinq cent treize         | 513   |
| D.5                              | cinq cent treize         | 513   |
| D.6                              | cinq cent treize         | 513   |
| D.7                              | cinq cent dix sept       | 517   |
| D.8                              | cinq cent dix sept       | 517   |
| D.9                              | cinq cent dix sept       | 517   |
| D.10                             | cinq cent dix sept       | 517   |
| D.11                             | cinq cent vingt et un    | 521   |
| D.12                             | cinq cent vingt et un    | 521   |

|                  |                          |       |
|------------------|--------------------------|-------|
| Appartement D.13 | cinq cent vingt et un    | 521   |
| D.14             | cinq cent vingt et un    | 521   |
| D.15             | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| D.16             | treize cent trente trois | 1.733 |

3) Résidence DUC DE BRABANT

|                  |                           |     |
|------------------|---------------------------|-----|
| Flat entre sol F | deux cent septante cinq   | 275 |
| Appartement E.1  | six cent cinquante quatre | 654 |
| E.2              | six cent cinquante quatre | 654 |
| E.3              | six cent cinquante huit   | 658 |
| E.4              | six cent cinquante huit   | 658 |
| E.5              | six cent cinquante huit   | 658 |
| E.6              | six cent cinquante huit   | 658 |
| E.7              | six cent soixante deux    | 662 |
| E.8              | six cent soixante deux    | 662 |
| E.9              | six cent soixante deux    | 662 |
| E.10             | six cent soixante deux    | 662 |
| E.11             | six cent soixante six     | 666 |
| E.12             | six cent soixante six     | 666 |
| E.13             | six cent soixante six     | 666 |
| E.14             | six cent soixante six     | 666 |
| E.15             | six cent septante         | 670 |
| Flat entre sol F | deux cent septante cinq   | 275 |
| Appartement F.1  | six cent cinquante quatre | 654 |
| F.2              | six cent cinquante quatre | 654 |
| F.3              | six cent cinquante huit   | 658 |
| F.4              | six cent cinquante huit   | 658 |
| F.5              | six cent cinquante huit   | 658 |
| F.6              | six cent cinquante huit   | 658 |
| F.7              | six cent soixante deux    | 662 |
| F.8              | six cent soixante deux    | 662 |
| F.9              | six cent soixante deux    | 662 |
| F.10             | six cent soixante deux    | 662 |
| F.11             | six cent soixante six     | 666 |

|                                     |                          |       |
|-------------------------------------|--------------------------|-------|
| Appartement F.12                    | six cent soixante six    | 666   |
| F.13                                | six cent soixante six    | 666   |
| F.14                                | six cent soixante six    | 666   |
| F.15                                | six cent septante        | 670   |
| 4) <u>Résidence PRINCE DE LIÈGE</u> |                          |       |
| Flat entresol G                     | deux cent quarante deux  | 242   |
| Appartement G.1                     | cinq cent neuf           | 509   |
| G.2                                 | cinq cent neuf           | 509   |
| G.3                                 | cinq cent treize         | 513   |
| G.4                                 | cinq cent treize         | 513   |
| G.5                                 | cinq cent treize         |       |
| G.6                                 | cinq cent treize         | 513   |
| G.7                                 | cinq cent dix sept       | 517   |
| G.8                                 | cinq cent dix sept       | 517   |
| G.9                                 | cinq cent dix sept       | 517   |
| G.10                                | cinq cent vingt et un    | 521   |
| G.11                                | cinq cent vingt et un    | 521   |
| G.12                                | cinq cent vingt et un    | 521   |
| G.13                                | cinq cent vingt et un    | 521   |
| G.14                                | cinq cent vingt et un    | 521   |
| G.15                                | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| G.16                                | treize cent trente trois | 1.333 |
| Appartement H.1                     | cinq cent vingt et un    | 521   |
| H.2                                 | cinq cent vingt et un    | 521   |
| H.3                                 | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| H.4                                 | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| H.5                                 | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| H.6                                 | cinq cent vingt cinq     | 525   |
| H.7                                 | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| H.8                                 | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| H.9                                 | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| H.10                                | cinq cent vingt neuf     | 529   |
| H.11                                | cinq cent trente trois   | 533   |

|                  |                        |       |
|------------------|------------------------|-------|
| Appartement H.12 | cinq cent trente trois | 533   |
| H.13             | cinq cent trente trois | 533   |
| H.14             | cinq cent trente trois | 533   |
| H.15             | cinq cent trente sept  | 537   |
| H.16             | deuze cent dix         | 1.210 |

5) Résidence CONTE DE FLANDRES

|                 |                             |     |
|-----------------|-----------------------------|-----|
| Appartement I.1 | cinq cent vingt neuf        | 529 |
| I.2             | cinq cent vingt neuf        | 529 |
| I.3             | cinq cent vingt neuf        | 529 |
| I.4             | cinq cent trente trois      | 533 |
| I.5             | cinq cent trente trois      | 533 |
| I.6             | cinq cent trente trois      | 533 |
| I.7             | cinq cent trente sept       | 537 |
| I.8             | cinq cent trente sept       | 537 |
| I.9             | cinq cent trente sept       | 537 |
| I.10            | cinq cent trente sept       | 537 |
| I.11            | cinq cent quarante et un    | 541 |
| I.12            | cinq cent quarante et un    | 541 |
| I.13            | cinq cent quarante et un    | 541 |
| I.14            | cinq cent quarante et un    | 541 |
| I.15            | cinq cent quarante cinq     | 545 |
| Appartement J.1 | six cent septante neuf      | 679 |
| J.2             | six cent septante neuf      | 679 |
| J.3             | six cent quatre vingt trois | 683 |
| J.4             | six cent quatre vingt trois | 683 |
| J.5             | six cent quatre vingt trois | 683 |
| J.6             | six cent quatre vingt trois | 683 |
| J.7             | six cent quatre vingt sept  | 687 |
| J.8             | six cent quatre vingt sept  | 687 |
| J.9             | six cent quatre vingt sept  | 687 |
| J.10            | six cent quatre vingt sept  | 687 |
| J.11            | six cent nonante et un      | 691 |
| J.12            | six cent nonante et un      | 691 |

|   |     |
|---|-----|
| Appartement J.13 six cent nonante et un | 691 |
| J.14 six cent nonante et un             | 691 |
| J.15 six cent nonante cinq              | 695 |
| J.16 sept cent nonante neuf             | 709 |

6) Complexe des garages

|   |         |
|---|---------|
| Garages n° 1 à 71 chacun soixante deux= | 4.402   |
| Total: cent mille / cent millièmes.     | 100.000 |
|   | =====   |

Signé et variatur par les parties et le notaire et annexé à l'acte modificatif recu par Maitre Ludovic Verbist, notaire à Anderlecht.

Anderlecht le 29 avril 1963.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht II le 3 mai 1963: un role sans renvoi vol. 14 fol. 87 case 13.

Recu cent francs.

Le Receveur signé. P. Boelant.

## ANNEXE II

## TABLEAU DE REPARTITION DES FRAIS D'ASCENSEURS

Les quotités sont établies en cent millièmes

1) RÉSIDENCE COMTE DE HAINAUT

|             |      |                              |     |
|-------------|------|------------------------------|-----|
| Appartement | A.1  | quatre cent cinquante trois  | 453 |
|             | A.2  | cinq cent quarante deux      | 542 |
|             | A.3  | cinq cent nonante trois      | 593 |
|             | A.4  | six cent vingt trois         | 623 |
|             | A.5  | six cent cinquante trois     | 653 |
|             | A.6  | six cent quatre vingt trois  | 683 |
|             | A.7  | sept cent treize             | 713 |
|             | A.8  | sept cent quarante trois     | 743 |
|             | A.9  | sept cent septante trois     | 743 |
|             | A.10 | huit cent trois              | 803 |
|             | A.11 | huit cent trente trois       | 833 |
|             | A.12 | huit cent soixante trois     | 863 |
|             | A.13 | huit cent nonante trois      | 863 |
|             | A.14 | neuf cent vingt trois        | 923 |
|             | A.15 | neuf cent cinquante trois    | 953 |
|             | A.16 | sept cent quarante quatre    | 744 |
| Appartement | B.1  | trois cent trente trois      | 333 |
|             | B.2  | trois cent quatre vingt huit | 388 |
|             | B.3  | quatre cent dix neuf         | 419 |
|             | B.4  | quatre cent quarante quatre  | 444 |
|             | B.5  | quatre cent soixante neuf    | 469 |
|             | B.6  | quatre cent nonante quatre   | 494 |
|             | B.7  | cinq cent dix neuf           | 519 |
|             | B.8  | cinq cent quarante quatre    | 544 |
|             | B.9  | cinq cent soixante neuf      | 569 |
|             | B.10 | cinq cent nonante quatre     | 594 |
|             | B.11 | six cent dix neuf            | 619 |
|             | B.12 | six cent quarante quatre     | 644 |
|             | B.13 | six cent soixante neuf       | 669 |

|                                  |                              |       |
|----------------------------------|------------------------------|-------|
| Appartement B.14                 | six cent nonante quatre      | 604   |
| B.15                             | sept cent dix neuf           | 710   |
| 2) Résidence COMTE DE LUXEMBOURG |                              |       |
| Appartement C.1                  | trois cent trente trois      | 333   |
| C.2                              | trois cent quatre vingt huit | 388   |
| C.3                              | quatre cent dix neuf         | 410   |
| C.4                              | quatre cent quarante quatre  | 444   |
| C.5                              | quatre cent soixante neuf    | 460   |
| C.6                              | quatre cent nonante quatre   | 404   |
| C.7                              | cinq cent dix neuf           | 510   |
| C.8                              | cinq cent quarante quatre    | 544   |
| C.9                              | cinq cent soixante neuf      | 560   |
| C.10                             | cinq cent nonante quatre     | 504   |
| C.11                             | six cent dix-neuf            | 610   |
| C.12                             | six cent quarante quatre     | 644   |
| C.13                             | six cent soixante neuf       | 660   |
| C.14                             | six cent nonante quatre      | 604   |
| C.15                             | sept cent dix neuf           | 710   |
| C.16                             | douze cent quarante sept     | 1.247 |
| Flat entre sol D                 | cent soixante                | 160   |
| Appartement D.1                  | trois cent trente trois      | 333   |
| D.2                              | trois cent quatre vingt huit | 388   |
| D.3                              | quatre cent dix neuf         | 410   |
| D.4                              | quatre cent quarante quatre  | 444   |
| D.5                              | quatre cent soixante neuf    | 460   |
| D.6                              | quatre cent nonante quatre   | 404   |
| D.7                              | cinq cent dix neuf           | 510   |
| D.8                              | cinq cent quarante quatre    | 544   |
| D.9                              | cinq cent soixante neuf      | 560   |
| D.10                             | cinq cent nonante quatre     | 504   |
| D.11                             | six cent dix neuf            | 610   |
| D.12                             | six cent quarante quatre     | 644   |
| D.13                             | six cent soixante neuf       | 660   |

|                  |                          |       |
|------------------|--------------------------|-------|
| Appartement D.14 | six cent nonante quatre  | 694   |
| D.15             | sept cent dix neuf       | 719   |
| D.16             | douze cent quarante sept | 1.247 |

3) Résidence DUC DE BRADANT

|                  |                             |     |
|------------------|-----------------------------|-----|
| Flat entre sol E | cent soixante               | 160 |
| Appartement E.1  | quatre cent cinquante trois | 453 |
| E.2              | cinq cent quarante deux     | 542 |
| E.3              | cinq cent nonante trois     | 593 |
| E.4              | six cent vingt trois        | 623 |
| E.5              | six cent cinquante trois    | 653 |
| E.6              | six cent quatre vingt trois | 683 |
| E.7              | sept cent treize            | 713 |
| E.8              | sept cent quarante trois    | 743 |
| E.9              | sept cent septante trois    | 773 |
| E.10             | huit cent trois             | 803 |
| E.11             | huit cent trente trois      | 833 |
| E.12             | huit cent soixante trois    | 863 |
| E.13             | huit cent nonante trois     | 893 |
| E.14             | neuf cent vingt trois       | 923 |
| E.15             | neuf cent cinquante trois   | 953 |
| Flat entre sol F | cent soixante               | 160 |
| Appartement F.1  | quatre cent cinquante trois | 453 |
| F.2              | cinq cent quarante deux     | 542 |
| F.3              | cinq cent nonante trois     | 593 |
| F.4              | six cent vingt trois        | 623 |
| F.5              | six cent cinquante trois    | 653 |
| F.6              | six cent quatre vingt trois | 683 |
| F.7              | sept cent treize            | 713 |
| F.8              | sept cent quarante trois    | 743 |
| F.9              | sept cent septante trois    | 773 |
| F.10             | huit cent trois             | 803 |
| F.11             | huit cent trente trois      | 833 |
| F.12             | huit cent soixante trois    | 863 |

|                                     |                              |       |
|-------------------------------------|------------------------------|-------|
| Appartement F.13                    | huit cent nonante trois      | 893   |
| F.14                                | neuf cent vingt trois        | 923   |
| F.15                                | neuf cent cinquante trois    | 953   |
| 4) <u>Résidence PRINCE DE LIEGE</u> |                              |       |
| Flat entre sol C                    | cent soixante                | 160   |
| Appartement G.1                     | trois cent trente trois      | 333   |
| G.2                                 | trois cent quatre vingt huit | 388   |
| G.3                                 | quatre cent dix neuf         | 419   |
| G.4                                 | quatre cent quarante quatre  | 444   |
| G.5                                 | quatre cent soixante neuf    | 469   |
| G.6                                 | quatre cent nonante quatre   | 494   |
| G.7                                 | cinq cent dix neuf           | 519   |
| G.8                                 | cinq cent quarante quatre    | 544   |
| G.9                                 | cinq cent soixante neuf      | 569   |
| G.10                                | cinq cent nonante quatre     | 594   |
| G.11                                | six cent dix neuf            | 619   |
| G.12                                | six cent quarante quatre     | 644   |
| G.13                                | six cent soixante neuf       | 669   |
| G.14                                | six cent nonante quatre      | 694   |
| G.15                                | sept cent dix neuf           | 719   |
| G.16                                | douze cent quarante sept     | 1.247 |
| Appartement H.1                     | trois cent trente trois      | 333   |
| H.2                                 | trois cent quatre vingt huit | 388   |
| H.3                                 | quatre cent dix neuf         | 419   |
| H.4                                 | quatre cent quarante quatre  | 444   |
| H.5                                 | quatre cent soixante neuf    | 469   |
| H.6                                 | quatre cent nonante quatre   | 494   |
| H.7                                 | cinq cent dix neuf           | 519   |
| H.8                                 | cinq cent quarante quatre    | 544   |
| H.9                                 | cinq cent soixante neuf      | 569   |
| H.10                                | cinq cent nonante quatre     | 594   |
| H.11                                | six cent dix neuf            | 619   |
| H.12                                | six cent quarante quatre     | 644   |

|             |      |                                       |       |
|-------------|------|---------------------------------------|-------|
| Appartement | H.13 | six cent soixante neuf                | 669   |
|             | H.14 | six cent nonante quatre               | 694   |
|             | H.15 | sept cent dix neuf                    | 719   |
|             | H.16 | douze cent quarante sept              | 1.247 |
|             |      | 5) <u>Résidence COMTE DE FLANDRES</u> |       |
| Appartement | I.1  | trois cent trente trois               | 333   |
|             | I.2  | trois cent quatre vingt huit          | 388   |
|             | I.3  | quatre cent dix neuf                  | 419   |
|             | I.4  | quatre cent quarante quatre           | 444   |
|             | I.5  | quatre cent soixante neuf             | 469   |
|             | I.6  | quatre cent nonante quatre            | 494   |
|             | I.7  | cinq cent dix neuf                    | 519   |
|             | I.8  | cinq cent quarante quatre             | 544   |
|             | I.9  | cinq cent soixante neuf               | 569   |
|             | I.10 | cinq cent nonante quatre              | 594   |
|             | I.11 | six cent dix neuf                     | 619   |
|             | I.12 | six cent quarante quatre              | 644   |
|             | I.13 | six cent soixante neuf                | 669   |
|             | I.14 | six cent nonante quatre               | 694   |
|             | I.15 | sept cent dix neuf                    | 719   |
| Appartement | J.1  | quatre cent cinquante trois           | 453   |
|             | J.2  | cinq cent quarante deux               | 542   |
|             | J.3  | cinq cent nonante trois               | 593   |
|             | J.4  | six cent vingt trois                  | 623   |
|             | J.5  | six cent cinquante trois              | 653   |
|             | J.6  | six cent quatre-vingt trois           | 683   |
|             | J.7  | sept cent treize                      | 713   |
|             | J.8  | sept cent quarante trois              | 743   |
|             | J.9  | sept cent soixante trois              | 773   |
|             | J.10 | huit cent trois                       | 803   |
|             | J.11 | huit cent trente trois                | 833   |
|             | J.12 | huit cent soixante trois              | 863   |
|             | J.13 | huit cent nonante trois               | 893   |

|  |         |
|--|---------|
| Appartement J.14 neuf cent vingt trois | 927     |
| J.15 neuf cent cinquante trois         | 953     |
| J.16 sept cent quarante quatre         | 744     |
| Ensemble: cent mille / cent millièmes  | 100.000 |

=====

Signé et validé par les parties et le notaire et annexé à l'acte modificatif reçu ce jour par Maître Ludovic Verbist, notaire à Anderlecht.

Anderlecht le 29 avril 1963.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht II le 3 mai 1963 un rôle sans renvoi, vol. 14 fol. 87 case 13.

Reçu cent francs.

Le Receveur signé: F. Roelant.

ANNEXE IIITABLEAU DE REPARTITION DES FRAIS DE RESIDENCE D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET DE REMPLACEMENT.I. GARAGES.

Les quotités sont établies en dix millièmes.

|                                   |                                   |        |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Garages n° 1 à 37                 | chacun cent quarante dixmillièmes |        |
|                                   | soit 37 x 140 =                   | 5.180  |
| Garage n° 38                      | cent septante dixmillièmes        | 170    |
| Garages n° 39 à 58                | chacun cent quarante dixmillièmes |        |
|                                   | soit 20 x 140 =                   | 2.800  |
| Garage n° 59                      | cent septante dixmillièmes        | 170    |
| Garages n° 60 à 71                | chacun cent quarante dixmillièmes |        |
|                                   | soit 12 x 140 =                   | 1.680  |
| Ensemble dix mille / dixmillièmes |                                   | 10.000 |

II. APPARTEMENTS.

Les quotités sont établies en cent millièmes.

|                           |                     |        |
|---------------------------|---------------------|--------|
| Appartements A.1 à A.15 ( |                     |        |
| E.1 à E.15 (              |                     |        |
| F.1 à F.15 (              | chacun 730/100.000= | 44.340 |
| J.1 à J.15 (              |                     |        |
| Appartements B.1 à B.15 ( |                     |        |
| C.1 à C.15 (              |                     |        |
| D.1 à D.15 (              | chacun 562/100.000= | 50.580 |
| G.1 à G.15 (              |                     |        |
| H.1 à H.15 (              |                     |        |
| I.1 à I.15 (              |                     |        |
| Appartements A.16 et G.16 | chacun 562/100.000= | 1.124  |
| Appartements D.16 et G.16 | chacun 840/100.000= | 1.680  |
| Appartements H.16 et J.16 | chacun 562/100.000= | 1.124  |
| Flats entre sol D et G    | chacun 270/100.000= | 540    |

Flats entre sol E et F      chacun 306/100.000=      612  
 Ensemble: cent mille / cent millièmes      100.000

Signé et validé par les parties et le  
 notaire et annexé à l'acte modificatif reçu ce jour par  
 Maître Ludovic Verbist, notaire à Anderlecht

Anderlecht le 29 avril 1963.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht II

le 3 mai 1963

un rôle

sans renvoi

vol. 14

fol. 87

case 13

Reçu cent francs

(100)

Le Receveur

(signé)

F. Beclant.

|          |    |                     |       |     |    |     |       |     |
|----------|----|---------------------|-------|-----|----|-----|-------|-----|
| 14       | 55 | IIC                 | 540   | IIC | 56 | IId | 520   | IId |
| 13       | 51 | IIC                 | 540   | IIC | 52 | IId | 520   | IId |
| 12       | 47 | IIC                 | 540   | IIC | 48 | IId | 520   | IId |
| 11       | 43 | IIC                 | 540   | IIC | 44 | IId | 520   | IId |
| 10       | 39 | IIC                 | 540   | IIC | 40 | IId | 520   | IId |
| 9        | 35 | IIC                 | 540   | IIC | 36 | IId | 520   | IId |
| 8        | 31 | IIC                 | 540   | IIC | 32 | IId | 520   | IId |
| 7        | 27 | IIC                 | 540   | IIC | 28 | IId | 520   | IId |
| 6        | 23 | IIC                 | 540   | IIC | 24 | IId | 520   | IId |
| 5        | 19 | IIC                 | 540   | IIC | 20 | IId | 520   | IId |
| 4        | 15 | IIC                 | 540   | IIC | 16 | IId | 520   | IId |
| 3        | 11 | IIC                 | 540   | IIC | 12 | IId | 520   | IId |
| 2        | 7  | IIC                 | 540   | IIC | 8  | IId | 520   | IId |
| 1        | 3  | IIC                 | 540   | IIC | 4  | IId | 520   | IId |
| Flat 100 |    | <u>Conciergerie</u> |       |     |    |     |       |     |
|          |    |                     | 8.670 |     |    |     | 8.350 |     |

37.565/100.000

Garages : 22 x 74/100.000 = 1.628/100.000

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire.

Bruxelles, le 18 novembre 1966.

Suivent les signatures.

Pavillon B."Les Princes de Belgique"A I L L E S .G A U C H E .

| Etages | Numéros | Types  | 100.000es |
|--------|---------|--------|-----------|
| 16     | 31      | IIIa16 | 670       |
| 15     | 29      | IIIa   | 640       |
| 14     | 27      | IIIa   | 640       |
| 13     | 25      | IIIa   | 640       |

Deuxième annexe."Les Princes de Belgique".Pavillon A.

| A I L E S      |     |        |            |                |      |           |            |      |
|----------------|-----|--------|------------|----------------|------|-----------|------------|------|
| Extrême gauche |     |        |            | G a u c h e    |      |           |            |      |
| Eta-<br>ges    | N°s | Type   | 100.000es  | N°s            | Type | 100.000es |            |      |
| 16             | 61  | IIa16  | 720        | IIa            | 62   | IIb16     | 570        | IIb  |
| 15             | 57  | IIa    | 700        | IIa            | 58   | IIb       | 550        | IIb  |
| 14             | 53  | IIa    | 700        | IIa            | 54   | IIb       | 550        | IIb  |
| 13             | 49  | IIa    | 700        | IIa            | 50   | IIb       | 550        | IIb  |
| 12             | 45  | IIa    | 700        | IIa            | 46   | IIb       | 550        | IIb  |
| II             | 41  | IIa    | 700        | IIa            | 42   | IIb       | 550        | IIb  |
| 10             | 37  | IIa    | 700        | IIa            | 38   | IIb       | 550        | IIb  |
| 9              | 33  | IIa    | 700        | IIa            | 34   | IIb       | 550        | IIb  |
| 8              | 29  | IIa    | 700        | IIa            | 30   | IIb       | 550        | IIb  |
| 7              | 25  | IIa    | 700        | IIa            | 26   | IIb       | 550        | IIb  |
| 6              | 21  | IIa    | 700        | IIa            | 22   | IIb       | 550        | IIb  |
| 5              | 17  | IIa    | 700        | IIa            | 18   | IIb       | 550        | IIb  |
| 4              | 13  | IIa    | 700        | IIa            | 14   | IIb       | 550        | IIb  |
| 3              | 9   | IIa    | 700        | IIa            | 10   | IIb       | 550        | IIb  |
| 2              | 5   | IIa    | 700        | IIa            | 6    | IIb       | 550        | IIb  |
| 1              | 1   | IIa    | 700        | IIa            | 2    | IIb       | 550        | IIb  |
| Entr.          | 65  | Flat a | <u>290</u> | Flat           | 66   | Flat b    | <u>215</u> | Flat |
|                |     |        | II.510     |                |      |           | 9.035      |      |
| D r o i t e    |     |        |            | Extrême droite |      |           |            |      |
| Eta-<br>ges    | N°s | Type   | 100.000es  | N°s            | Type | 100.000es |            |      |
| 16             | 63  | IIc16  | 570        | IIc            | 64   | IIc16     | 550        | IIc  |
| 15             | 59  | IIc    | 540        | IIc            | 60   | IIc       | 520        | IIc  |

|               |    |               |            |
|---------------|----|---------------|------------|
| 12            | 23 | IIIa          | 640        |
| 11            | 21 | IIIa          | 640        |
| 10            | 19 | IIIa          | 640        |
| 9             | 17 | IIIa          | 640        |
| 8             | 15 | IIIa          | 640        |
| 7             | 13 | IIIa          | 640        |
| 6             | 11 | IIIa          | 640        |
| 5             | 9  | IIIa          | 640        |
| 4             | 7  | IIIa          | 640        |
| 3             | 5  | IIIa          | 640        |
| 2             | 3  | IIIa          | 640        |
| 1             | 1  | IIIa          | 640        |
| Entre-sol 101 |    | II/.Entre-sol | <u>470</u> |
|               |    |               | 10.740     |

| Etages | Droite |          |               | Extrême droite |            |
|--------|--------|----------|---------------|----------------|------------|
|        | N°s    | Types    | 100.000es     | Type           | 100.000es  |
| 16     | 32     | IIIb16   | 670           | FlatC          | 330        |
| 15     | 30     | IIIb     | 640           |                |            |
| 14     | 28     | IIIb     | 640           |                |            |
| 13     | 26     | IIIb     | 640           |                |            |
| 12     | 24     | IIIb     | 640           |                |            |
| 11     | 22     | IIIb     | 640           |                |            |
| 10     | 20     | IIIb     | 640           |                |            |
| 9      | 18     | IIIb     | 640           |                |            |
| 8      | 16     | IIIb     | 640           |                |            |
| 7      | 14     | IIIb     | 640           |                |            |
| 6      | 12     | IIIb     | 640           |                |            |
| 5      | 10     | IIIb     | 640           |                |            |
| 4      | 8      | IIIb     | 640           |                |            |
| 3      | 6      | IIIb     | 640           |                |            |
| 2      | 4      | IIIb     | 640           |                |            |
| 1      | 2      | IIIb     | 640           |                |            |
|        |        | Entresol | <u>10.270</u> |                | <u>330</u> |

Total : 21.340/100.000.

Garages.

Numéros 17 : 70/100.000  
18 : 70/100.000  
19 : 70/100.000  
20 : 70/100.000  
21 : 70/100.000  
22 : 70/100.000  
23 : 70/100.000  
24 : 70/100.000  
27 : 75/100.000  
60 : 75/100.000

Signé "ne varietur" par les parties et Nous, Notaire.

Bruxelles, le 18 novembre 1966.

Suivent les signatures.

Enregistré :

un rôle,

sans renvoi,

au deuxième bureau des actes civils et successions à Saint-Gilles,

le 25 novembre 1966,

volume 6,

folio 49,

case 15.

Reçu :

cent francs

(100)

Le Receveur,

(signé)

F. Camby.

Annexe.Conditions générales de vente.Titre premier.Obligations des contractants.1. Définitions.

La société E.T.R.I.M.O. a l'obligation de livrer l'appartement et ses accessoires conformément aux articles 1582 et suivants du code civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par les documents faisant l'objet de l'acte de base.

L'acheteur a l'obligation de prendre livraison de l'appartement et d'en payer le prix conformément aux articles précités du code civil et plus spécialement les articles 1.650 et suivants.

2. Qualité - Prix.

L'appartement doit être livré suivant les qualités fixées dans la description des matériaux ci-annexée et suivant le plan dont un exemplaire a été paraphé par les parties.

Le prix de la construction, objet de la deuxième convention, constitue un forfait. Par forfait, il faut entendre le prix fait sur base de l'Index du Royaume au moment de la signature de la présente convention. Si cet index était modifié officiellement de plus de 2 ½ %, le prix pourra être ajusté en proportion sans que ceci modifie le caractère forfaitaire de la convention. Cette clause est applicable jusqu'à la livraison de l'appartement.

3. Délai de livraison.

L'appartement devra être délivré à l'acheteur dans le délai fixé à l'acte authentique. Ce délai est constaté par l'invitation faite par le vendeur à l'

acheteur de procéder à la livraison de son appartement.

D'un commun accord le vendeur et l'acheteur déclarent que la livraison pourra être faite lorsque les parties privatives seront conformes aux plans et à la description des matériaux, ceci à l'exclusion de la finition complète de certaines parties communes que le vendeur se réserve de faire achever après l'emménagement des copropriétaires seulement. (Voir également articles 5 et 23 ci-dessous).

En cas de grèves, même partielles, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main-d'œuvre ou tous autres cas de force majeure, qui mettraient les entrepreneurs chargés d'exécuter la construction dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai sera prolongé automatiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Le nouveau délai sera constaté à l'intervention du Groupe Urbanisme, S.A. et notifié à l'acheteur par simple lettre.

Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente.

#### 4. Défaut de livraison à temps.

A défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'article 3, l'acheteur sera indemnisé pro-rata temporis à raison de 7 % l'an d'intérêts sur les sommes versées par lui en exécution des dispositions de la deuxième convention, à l'exclusion de toute autre indemnité.

A défaut de livraison dans les six mois, sous les réserves ci-dessus exprimées, l'acheteur est en

droit de demander la résolution de la vente, conformément à l'article 1610 du code civil, mais sans autre indemnité que l'intérêt ci-dessus prévu.

5. De la livraison - Remise des clés.

Dès l'achèvement des travaux, le vendeur convoquera l'acheteur par lettre recommandée dans les locaux vendus, pour constater, en présence du vendeur ou de son représentant, et de l'architecte, la conformité des travaux avec les plans et la description des matériaux, et pour procéder à la livraison.

La livraison a lieu par la remise des clés conformément à l'article 1605 du code civil à la date fixée par le vendeur.

À la livraison, l'acheteur devra avoir payé complètement le prix de l'appartement, conformément à l'article 9 ci-dessous.

La conformité des travaux et la remise des clés seront constatées par un procès-verbal signé par l'acheteur et le vendeur, à l'intervention de la S.A. Groupe Urbanisme.

Si l'acheteur ne répond pas à la convocation du vendeur ou s'il ne s'y fait représenter, quoique cette convocation ait été réitérée dans un délai de quinze jours dans les mêmes formes, cette négligence sera considérée comme valant agréation sans réserve, et le vendeur sera en droit d'exiger l'apurement du prix et la signature d'un procès-verbal de remise des clés.

6. Des garanties.

Après la livraison, le vendeur n'est plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1.642 du code civil. Il reste tenu des vices cachés conformément à l'article 1.643. Toutefois, cette ga-

Ancien Acte  
Voie Acte du  
Notaire RICHIR  
de 1966, reprise  
des droits CRM  
par Etrimo.

CRM.  
1962

**ETUDE**

**STUDIE**

DE

VAN

**M<sup>E</sup><sub>R</sub> LUDOVIC VERBIST**

**NOTAIRE**

**NOTARIS**

BOULEVARD POINCARÉ, 76

POINCARÉLAAN, 76

ANDERLECHT

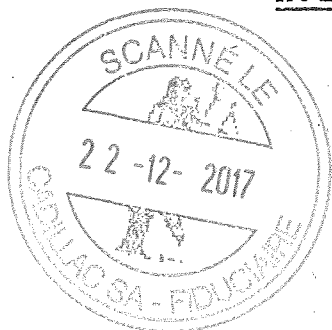
BRUXELLES

BRUSSEL

TEL. : 21.48.35 — 22.91.65

**ACTE DE BASE**

« Les Princes de Belgique »



Complexe d'immeubles "LES PRINCES DE BELGIQUE"  
en construction à ANDERLECHT, avenue Marius Renard.

L'an mil neuf cent soixante-deux,

Le seize mars.

Par devant Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à  
Anderlecht,

A COMPARU

[REDACTED]

Laquelle société, représentée comme dit est, préalablement à l'acte de base objet des présentes, nous a exposé ce qui suit:

EXPOSE PREALABLE

1) La dite société est propriétaire d'un terrain sis à ANDERLECHT, à front de l'avenue Marius Renard, plus amplement

propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des copropriétaires. Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription qui en sera faite à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

#### ANNEXES

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants:

- 1) Annexe I, étant le règlement de copropriété;
- 2) Annexe II, étant la description des cinq Résidences et du complexe des garages;
- 3) Annexe III, étant le tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes;
- 4) Annexe IV, étant les tableaux de répartition des frais d'ascenseurs et des frais de résidence;
- 5) Annexe V, étant le plan d'implantation;
- 6) Annexe VI, étant le plan d'élévation des murs de clôture;
- 7) Annexe VII, étant le schéma des égouts au sous-sol;
- 8) Annexe VIII, étant le plan du sous-sol (partie arrière);
- 9) Annexe IX, étant le plan du sous-sol (partie avant);
- 10) Annexe X, étant le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en oeuvre;
- 11) Annexe XI, étant le plan du rez-de-chaussée;
- 12) Annexe XII, étant le plan de l'entre-sol;

privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements et garages donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes des appartements et garages sont divisées en cent mille/cent-millièmes; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Ces appartements, garages et autres locaux privatifs sont décrits à l'annexe II et figurés sous teinte rose aux plans ci-annexés. Les parties communes sont figurées sous teinte bleue aux dits plans; elles sont également décrites à l'annexe II du présent acte. L'ensemble de ces éléments privatifs et des parties communes forme l'intégralité de l'immeuble.

#### RESERVE DE MITOYENNETE

La société comparante se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société "██████" de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudront faire usage de ces murs.

En conséquence, la société "██████" a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour la société "██████" ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours, dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

#### DESCRIPTION DU BIEN

#### COMMUNE D'ANDERLECHT

Un terrain à bâtir situé à front de l'avenue Marius Renard, où il développe une façade de nonante mètres cinquante

Bruxelles le cinq juillet mil neuf cent quarante-trois, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente du même mois, volume 3377 numéro 5; lequel jugement a dit pour droit que toutes les formalités prescrites par la loi ont été accomplies en ce qui concerne l'expropriation du bien dont il s'agit.

3) Une partie, pour l'avoir acquise de la Commission d'Assistance Publique d'Anderlecht, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Bourgmestre d'Anderlecht, le dix-sept novembre mil neuf cent quarante et un, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux novembre mil neuf cent quarante et un, volume 3190 numéro 22.

La Commission d'Assistance Publique d'Anderlecht en était propriétaire en vertu d'une possession publique, paisible, non interrompue et non équivoque depuis plus de trente ans et dans les conditions voulues par la loi pour usucaper.

#### CONDITIONS SPECIALES

Le cahier des charges relatif à la vente publique établie à la requête de la Commune d'Anderlecht le quatre août mil neuf cent soixante et un, rappelée dans l'origine de propriété qui précède, contient les clauses et conditions spéciales ci-après textuellement reproduites:

" La vente a lieu aux clauses et conditions du cahier  
" général des charges arrêté par le Conseil Communal de la  
" Commune d'Anderlecht, le vingt-neuf juillet mil neuf cent  
" trente-sept. Ce cahier des charges est complété et modifié  
" comme suit:

" En ce qui concerne le lot 2751 sis avenue Marius Renard:

" 1) Implantation des bâtisses: les constructions seront  
" implantées dans les gabarits figurant au plan du procès-  
" verbal de mesurage du terrain.

" 2) Hauteur des bâtisses: le bâtiment principal comporte  
" vingt étages maximum.

" Des constructions à usage commercial exclusivement pour  
" ront être tolérées à condition d'être strictement contenue  
" dans les gabarits figurés au plan, soit un bloc Est dont l  
" rez-de-chaussée sera entièrement dégagé et servira de par-  
" king suivant le plan; la hauteur de ce bloc étant limitée  
" six mètres à partir du trottoir avenue Marius Renard; plus

" des propriétaires, de même que les égouts.  
 " 6) Zone de jardins: les espaces libres seront aménagés  
 " en jardinets, pelouses fleuries avec arbres et arbustes,  
 " rehaussés par des murets en pierre naturelle.  
 " Le projet devra être soumis à l'agrément du Collège.  
 " 7) Chauffage: le chauffage au mazout est interdit."

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans le  
 complexe d'immeubles "LES PRINCES DE BELGIQUE" seront subro-  
 gés dans tous les droits et obligations résultant des stipu-  
 lations qui précèdent et de celles contenues dans le cahier  
 des charges dressé par la Commune d'Anderlecht et ci-avant  
 rappelé.

#### SERVITUDES

Le comparant déclare constituer à titre de servitude  
 perpétuelle au profit et à charge de chacun des biens priva-  
 tifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes  
 canalisations, gaines et conduits de cheminée nécessaires à  
 l'exécution et au parachèvement des locaux privatifs, ainsi  
 que les prises de vue, d'air et de jour établies aux diffé-  
 rents plans.

#### MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

##### PENDANT LA CONSTRUCTION

Les parties communes peuvent être modifiées par l'archi-  
 tecte, s'il est nécessaire de les modifier, pour assurer une  
 exécution conforme aux règles de l'art ou si les modifications  
 sont de nature à améliorer ou à faciliter l'exécution de ces  
 parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, statu-  
 ant à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble,  
 décider d'apporter des améliorations aux parties communes au  
 cours de la construction avec l'accord de la Société "C.R.M."  
 Cette dernière, par l'organe de son représentant, fait  
 remarquer qu'elle se réserve expressément la faculté de modi-  
 fier les plans des constructions faisant l'objet du présent  
 acte de base, ainsi que les quotités visées aux annexes III  
 et IV du présent acte de base.

L'acte de base et le règlement de copropriété seront, en  
 conséquence, ajustés aux dites modifications.

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire; consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement; consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilège et d'hypothèque.

A défaut de paiement et en cas de contestation ou de difficulté, comparaître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux; exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente sur voie parée ou la saisie immobilière; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciaires; y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre et spécialement dresser tous contrats d'entreprise avec les personnes et moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables; en fixer et toucher le prix et en donner quittance, le tout comme pour les ventes; requérir éventuellement inscription hypothécaire conventionnelle au profit de la société "C.R.M." susdite en garantie du paiement du prix du contrat d'entreprise ou de tous accessoires.

Ratifier toutes opérations précitées qui auraient été faites par porte fort.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire, même non prévu aux présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour la société comparante en son siège social sus-indiqué.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte de base et de ses annexes, seront payés et supportés par les acquéreurs des appartements et garages.

ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements et garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, garages et locaux;

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée; les escaliers; les cages d'escaliers; les descentes des caves; les paliers, couloirs et corridors des caves; les ascenseurs complets avec leur machinerie; le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes d'eau;

En général toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du 8 juillet 1924 et d'après l'usage.

ARTICLE 8.— Les parties communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et les garages dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement ou sur un garage, greève de plein droit la fraction des parties communes qui en dépend.

ARTICLE 9.— Chaque propriété privée comprendra les parties constitutives de l'appartement et du garage, à l'exclusion des parties communes, et notamment:

Le plancher, parquet ou revêtement avec leur soutènement; les cloisons intérieures avec leurs portes; les mitoyennetés des cloisons intérieures séparant les appartements et garages entre eux; les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps; les portes palières; toutes les canalisations intérieures des appartements et garages; les installations sanitaires particulières; les parties vitrées des portes et fenêtres; le plafonnage et la décoration intérieure des murs et du plafond; l'installation du chauffage individuel; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et des garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux, tels que les compteurs particuliers et les canalisations particulières des eaux, du gaz, de l'électricité,

ARTICLE 21.- Les convocations sont adressées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valable si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

L'assemblée générale pourra décider, à la simple majorité des voix, que les convocations soient adressées par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.

ARTICLE 22.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Il faut donc exclure les points "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mentionnés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE 23.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités indivises possédées par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance (tel le locataire), il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint. Il peut en outre se faire représenter valablement par le gérant habituel de ses biens immobiliers, par un membre de sa famille jusqu'au deuxième degré de parenté,

La première année à partir de la réception de l'immeuble, l'architecte et le constructeur de l'immeuble pourront faire partie de ce bureau avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

ARTICLE 26.- Il est tenu à chaque assemblée générale une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 27.- Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant le cas d'une deuxième assemblée si la première n'était pas en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire défaillant sera considéré comme d'accord avec la proposition.

Dans ce même cas où l'unanimité est requise, la proposition doit être acceptée à l'unanimité des voix présentes ou représentées à cette deuxième assemblée.

De façon générale et sauf stipulation contraire du présent statut, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité simple des voix.

Durant la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble.

ARTICLE 28.- Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes. En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

ARTICLE 29.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative

signer valablement à leur place.

ARTICLE 46.- Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 47.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 48.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice: leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 49.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel, le gérant 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 gérant, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts de la totalité des voix (les trois quarts de l'immeuble).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquittement des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copro-

la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

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

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

ARTICLE 50 bis. - Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir à suffisance contre l'incendie tout son mobilier et tous risques connexes.

#### Accidents - Responsabilité civile

ARTICLE 51. - Des assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble, ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse: les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble et ses dépendances, ou sur les trottoirs, et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de cette assurance seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les utiliseront sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, exceptés ceux qui actionnent les ascenseurs, monte-charges, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers et de chauffage, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toutes façons, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Si les dits moteurs ne répondent pas à ces dispositions, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

Toutefois, les pièces de débarras supplémentaires pourront être louées ou sous-louées, mais uniquement à un ayant droit ou locataire de l'immeuble. Ces mêmes pièces ne pourront être vendues qu'à un autre copropriétaire.

ARTICLE 63. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille et bourgeoisement, le tout conformément aux prescrip-

Les conducteurs de voiture ne peuvent pas utiliser leurs appareils avertisseurs dans les garages de l'immeuble ni dans les passages de l'immeuble donnant accès à ces garages. La rentrée des voitures automobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

ARTICLE 65.- Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

#### Section V - Eau chaude

ARTICLE 66.- La distribution d'eau chaude sera assurée par le chauffage central individuel.

ARTICLE 67.- Des radiateurs d'appoint, d'un système à déterminer par le constructeur, seront placés dans la cage d'escalier, afin de maintenir une température modérée.

#### Section VI - Destination des locaux

ARTICLE 68.- Les locaux sont destinés, en principe, à l'usage d'habitation résidentielle, sauf ce qui est dit ci-après:

L'exercice d'une profession est autorisé à condition que cette profession soit l'accessoire de l'habitation. Il faut, en outre, que l'exercice de cette profession ne soit pas insalubre et incommode et qu'il ne trouble en rien la jouissance des autres occupants.

Les médecins, en général, pourront exercer leur profession dans l'immeuble, sauf les spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

ARTICLE 69.- Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée sur la toiture, aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres et sur la porte d'entrée principale de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Toutefois, l'apposition de toutes enseignes lumineuses ou panneaux publicitaires devra être autorisée non seulement par l'assemblée générale des copropriétaires, mais également par les autorités communales et autres autorités compétentes.

services d'une société de nettoyage qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par le conseil de gérance.

ARTICLE 72.- Le service de la dite société comprendra:

- 1) L'entretien en parfait état de propreté des biens communs de l'immeuble, de ses accès et du trottoir;
- 2) L'évacuation des ordures ménagères.

ARTICLE 73.- Les ouvriers de la société n'auront d'ordre à recevoir que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont ils doivent faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

ARTICLE 74.- Tout autre système de nettoyage pourra être décidé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

#### Section VIII - Gérance

ARTICLE 75.- Le conseil de gérance est composé du Président et des deux assesseurs. Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Ce conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE 76.- Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux. Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 77.- Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et autres appareils communs, de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le conseil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les

devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront des intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus d'avancer, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a de plein droit, à cet effet, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra pas s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE 80.- Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

#### Section IX - Dispositions générales

ARTICLE 81.- Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, tant entre copropriétaires qu'avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente. Il statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 82.- Le présent règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) demeurera déposé au rang des

ANNEXE IIDESCRIPTION

du complexe d'immeubles "LES PRINCES DE BELGIQUE"  
en construction à Anderlecht, avenue Marius Renard

EXPOSE PREALABLE

Ce complexe d'immeubles comprendra cinq résidences dénommées respectivement en partant de gauche face à l'immeuble:

- 1) La "Résidence COMTE DE HAINAUT"
- 2) La "Résidence COMTE DE LUXEMBOURG"
- 3) La "Résidence DUC DE BRABANT"
- 4) La "Résidence PRINCE DE LIEGE"
- 5) La "Résidence COMTE DE FLANDRES"

De plus, ce complexe d'immeubles comprendra en sous-sol 71 garages privatifs.

Chaque résidence comprend un hall d'entrée et deux ascenseurs.

Le rez-de-chaussée de chaque résidence ne comprend aucune partie privative.

La dénomination de chaque appartement comprend l'indicatif de son type et l'étage où il se trouve.

DESCRIPTION DU SOUS-SOL

Le sous-sol de ce complexe d'immeubles comprend:

a) Parties privatives

1) Septante et un garages privatifs, numérotés de 1 à 71, comprenant chacun le local ou garage proprement dit avec sa porte.

2) Cinquante-trois caves dénommées:

A.1 - A.2 - A.3 - A.4

B.1 - B.2 - B.3 - B.4 - B.5 - B.6

C.1 - C.2 - C.3 - C.4 - C.5 - C.6 - C.7

D.1 - D.2 - D.3 - D.4 - D.5 - D.6 - D.7 - D.8

F.1 - F.2 - F.3

G.1 - G.2 - G.3 - G.4 - G.5 - G.6 - G.7

H.1 - H.2 - H.3 - H.4 - H.5 - H.6 - H.7 - H.8

F.4 - F.5 - F.6 - F.7 - F.8 - F.9 - F.10 - F.11 - F.12  
F.13 - F.14 - F.15 - F.16 - F.17 - F.18 - F.19 - F.20.

Deux caves supplémentaires portant les numéros 3 et 4.

b) Parties communes:

Un hall commun avec la cage d'escalier et les deux cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

B) ETAGES

a) Parties privatives:

Les vingt premiers étages comprennent chacun deux types d'appartement: le type E situé à gauche de l'entrée et le type F situé à droite de l'entrée de l'immeuble.

Appartement type E

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, trois chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

Appartement type F

Un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse commune sur façade principale, trois chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

Le vingt-et-unième étage de cette résidence est constitué par une partie de l'appartement type D de la "Résidence Comte de Luxembourg" prédécrit, et par une partie de l'appartement type G de la "Résidence Prince de Liège" ci-après décrit.

b) Parties communes:

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur;

Au palier du vingt-et-unième étage, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs;

En passage vertical: les gaines d'immondices, les cheminées, les aéras et les tuyauteries diverses.

4) Résidence PRINCE DE LIEGE

A) ENTRE-SOL

a) Parties privatives: 27 caves dénommées:

G.8 - G.9 - G.10 - G.11 - G.12 - G.13 - G.14 - G.15  
G.16 - G.17 - G.18 - G.19 - G.20 - G.21.

En passage vertical: les gaines d'immondices, les cheminées, les aéras et les tuyauteries diverses.

#### 5) Résidence COMTE DE FLANDRES

##### A) ENTRE-SOL

a) Parties privatives: 31 caves dénommées:

I.8 - I.9 - I.10, I.11 - I.12 - I.13 - I.14 - I.15  
I.16 - I.17 - I.18 - I.19 - I.20.

J.4 - J.5 - J.6 - J.7 - J.8 - J.9 - J.10 - J.11 -  
J.12 - J.13 - J.14 - J.15 - J.16 - J.17 - J.18 - J.19 - J.20  
et J.21.

Une cave supplémentaire portant le numéro 6.

b) Parties communes:

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

##### B) ETAGES

a) Parties privatives:

Les vingt premiers étages comprennent chacun deux types d'appartement: le type I situé à gauche de l'entrée face à l'immeuble, et le type J situé à droite de l'entrée face à l'immeuble.

###### Appartement type I

Un hall, un living et une chambre sur façade principale avec terrasse commune à ces deux pièces, une cuisine avec terrasse et une chambre sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

###### Appartement type J

Un hall avec vestiaire, une cuisine et une chambre sur façade latérale, un living avec terrasse sur façade principale, deux chambres sur façade postérieure, une salle de bain, un water-closet.

21ème étage: cet étage comprend en parties privatives un seul appartement dénommé type J et comprenant;

Un hall de jour, un hall de nuit avec vestiaire, une cuisine sur façade latérale, un living avec terrasse et une salle à dîner sur façade principale; deux chambres, dont une avec terrasse, sur façade postérieure; une salle de bain, un water-closet.

ANNEXE III

TABLEAU DE REPARTITION  
DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES

Les quotités sont exprimées en cent millièmes.

1) Résidence COMTE DE HAINAUT

|             |      |                          |     |
|-------------|------|--------------------------|-----|
| Appartement | A.1  | cinq cent vingt-neuf     | 529 |
| "           | A.2  | cinq cent vingt-neuf     | 529 |
| "           | A.3  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.4  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.5  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.6  | cinq cent trente-trois   | 533 |
| "           | A.7  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.8  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.9  | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.10 | cinq cent trente-sept    | 537 |
| "           | A.11 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.12 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.13 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.14 | cinq cent quarante et un | 541 |
| "           | A.15 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.16 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.17 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.18 | cinq cent quarante-cinq  | 545 |
| "           | A.19 | cinq cent cinquante      | 550 |
| "           | A.20 | cinq cent cinquante      | 550 |
| "           | A.21 | six cent quatorze        | 614 |
| Appartement | B.1  | quatre cent onze         | 411 |
| "           | B.2  | quatre cent onze         | 411 |
| "           | B.3  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.4  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.5  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.6  | quatre cent quinze       | 415 |
| "           | B.7  | quatre cent vingt        | 420 |
| "           | B.8  | quatre cent vingt        | 420 |
| "           | B.9  | quatre cent vingt        | 420 |

à reporter: 15.138

|             |      |                           |        |
|-------------|------|---------------------------|--------|
|             |      | Report:                   | 30.593 |
| Appartement | D.5  | trois cent nonante-quatre | 394    |
| "           | D.6  | trois cent nonante-quatre | 394    |
| "           | D.7  | trois cent nonante-neuf   | 399    |
| "           | D.8  | trois cent nonante-neuf   | 399    |
| "           | D.9  | trois cent nonante-neuf   | 399    |
| "           | D.10 | trois cent nonante-neuf   | 399    |
| "           | D.11 | quatre cent trois         | 403    |
| "           | D.12 | quatre cent trois         | 403    |
| "           | D.13 | quatre cent trois         | 403    |
| "           | D.14 | quatre cent trois         | 403    |
| "           | D.15 | quatre cent sept          | 407    |
| "           | D.16 | quatre cent sept          | 407    |
| "           | D.17 | quatre cent sept          | 407    |
| "           | D.18 | quatre cent sept          | 407    |
| "           | D.19 | quatre cent onze          | 411    |
| "           | D.20 | quatre cent onze          | 411    |
| "           | D.21 | mille quinze              | 1.015  |

### 3) Résidence DUC DE BRABANT

|             |      |                  |     |
|-------------|------|------------------|-----|
| Appartement | E.1  | cinq cent quatre | 504 |
| "           | E.2  | cinq cent quatre | 504 |
| "           | E.3  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.4  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.5  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.6  | cinq cent huit   | 508 |
| "           | E.7  | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.8  | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.9  | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.10 | cinq cent douze  | 512 |
| "           | E.11 | cinq cent seize  | 516 |
| "           | E.12 | cinq cent seize  | 516 |
| "           | E.13 | cinq cent seize  | 516 |
| "           | E.14 | cinq cent seize  | 516 |
| "           | E.15 | cinq cent vingt  | 520 |
| "           | E.16 | cinq cent vingt  | 520 |
| "           | E.17 | cinq cent vingt  | 520 |
| "           | E.18 | cinq cent vingt  | 520 |

à reporter: 47.286

|             |      |                          |                |
|-------------|------|--------------------------|----------------|
|             |      |                          | Report: 63.775 |
| Appartement | G.14 | quatre cent trois        | 403            |
| "           | G.15 | quatre cent sept         | 407            |
| "           | G.16 | quatre cent sept         | 407            |
| "           | G.17 | quatre cent sept         | 407            |
| "           | G.18 | quatre cent sept         | 407            |
| "           | G.19 | quatre cent onze         | 411            |
| "           | G.20 | quatre cent onze         | 411            |
| "           | G.21 | mille quinze             | 1.015          |
| Appartement | H.1  | quatre cent trois        | 403            |
| "           | H.2  | quatre cent trois        | 403            |
| "           | H.3  | quatre cent sept         | 407            |
| "           | H.4  | quatre cent sept         | 407            |
| "           | H.5  | quatre cent sept         | 407            |
| "           | H.6  | quatre cent sept         | 407            |
| "           | H.7  | quatre cent onze         | 411            |
| "           | H.8  | quatre cent onze         | 411            |
| "           | H.9  | quatre cent onze         | 411            |
| "           | H.10 | quatre cent onze         | 411            |
| "           | H.11 | quatre cent quinze       | 415            |
| "           | H.12 | quatre cent quinze       | 415            |
| "           | H.13 | quatre cent quinze       | 415            |
| "           | H.14 | quatre cent quinze       | 415            |
| "           | H.15 | quatre cent vingt        | 420            |
| "           | H.16 | quatre cent vingt        | 420            |
| "           | H.17 | quatre cent vingt        | 420            |
| "           | H.18 | quatre cent vingt        | 420            |
| "           | H.19 | quatre cent vingt-quatre | 424            |
| "           | H.20 | quatre cent vingt-quatre | 424            |
| "           | H.21 | neuf cent vingt-neuf     | 929            |

5) Résidence COMTE DE FLANDRES

|             |     |                    |     |
|-------------|-----|--------------------|-----|
| Appartement | I.1 | quatre cent onze   | 411 |
| "           | I.2 | quatre cent onze   | 411 |
| "           | I.3 | quatre cent quinze | 415 |
| "           | I.4 | quatre cent quinze | 415 |
| "           | I.5 | quatre cent quinze | 415 |
| "           | I.6 | quatre cent quinze | 415 |

à reporter: 79.320

Signé ne varietur et annexé à l'acte de base de l'im-  
meuble "LES PRINCES DE BELGIQUE" reçu par Maître Ludovic  
VERBIST, notaire résidant à Anderlecht, le 16 mars 1962.

(suivent les signatures)

Report: 30.431

|             |      |                               |     |
|-------------|------|-------------------------------|-----|
| Appartement | D.4  | trois cent quarante-quatre    | 344 |
| "           | D.5  | trois cent cinquante-six      | 356 |
| "           | D.6  | trois cent soixante-huit      | 368 |
| "           | D.7  | trois cent quatre-vingts      | 380 |
| "           | D.8  | trois cent nonante-deux       | 392 |
| "           | D.9  | quatre cent quatre            | 404 |
| "           | D.10 | quatre cent seize             | 416 |
| "           | D.11 | quatre cent vingt-huit        | 428 |
| "           | D.12 | quatre cent quarante          | 440 |
| "           | D.13 | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "           | D.14 | quatre cent soixante-quatre   | 464 |
| "           | D.15 | quatre cent septante-six      | 476 |
| "           | D.16 | quatre cent quatre-vingt-huit | 488 |
| "           | D.17 | cinq cents                    | 500 |
| "           | D.18 | cinq cent douze               | 512 |
| "           | D.19 | cinq cent vingt-quatre        | 524 |
| "           | D.20 | cinq cent trente-six          | 536 |
| "           | D.21 | huit cent quarante-trois      | 843 |

3) Résidence DUC DE BRABANT

|             |      |                               |     |
|-------------|------|-------------------------------|-----|
| Appartement | E.1  | trois cent nonante-trois      | 393 |
| "           | E.2  | quatre cent vingt-deux        | 422 |
| "           | E.3  | quatre cent cinquante-deux    | 452 |
| "           | E.4  | quatre cent soixante-sept     | 467 |
| "           | E.5  | quatre cent quatre-vingt-deux | 482 |
| "           | E.6  | quatre cent nonante-sept      | 497 |
| "           | E.7  | cinq cent douze               | 512 |
| "           | E.8  | cinq cent vingt-sept          | 527 |
| "           | E.9  | cinq cent quarante-deux       | 542 |
| "           | E.10 | cinq cent cinquante-sept      | 557 |
| "           | E.11 | cinq cent septante-deux       | 572 |
| "           | E.12 | cinq cent quatre-vingt-sept   | 587 |
| "           | E.13 | six cent deux                 | 602 |
| "           | E.14 | six cent dix-sept             | 617 |
| "           | E.15 | six cent trente-deux          | 632 |
| "           | E.16 | six cent quarante-sept        | 647 |
| "           | E.17 | six cent soixante-deux        | 662 |
| "           | E.18 | six cent septante-sept        | 677 |

à reporter:

48.601

|             |      |                               |        |
|-------------|------|-------------------------------|--------|
|             |      | Report:                       | 66.630 |
| Appartement | G.15 | quatre cent septante-six      | 476    |
| "           | G.16 | quatre cent quatre-vingt-huit | 488    |
| "           | G.17 | cinq cents                    | 500    |
| "           | G.18 | cinq cent douze               | 512    |
| "           | G.19 | cinq cent vingt-quatre        | 524    |
| "           | G.20 | cinq cent trente-six          | 536    |
| "           | G.21 | huit cent quarante-trois      | 843    |
| Appartement | H.1  | deux cent nonante-trois       | 293    |
| "           | H.2  | trois cent quinze             | 315    |
| "           | H.3  | trois cent trente-deux        | 332    |
| "           | H.4  | trois cent quarante-quatre    | 344    |
| "           | H.5  | trois cent cinquante-six      | 356    |
| "           | H.6  | trois cent soixante-huit      | 368    |
| "           | H.7  | trois cent quatre-vingts      | 380    |
| "           | H.8  | trois cent nonante-deux       | 392    |
| "           | H.9  | quatre cent quatre            | 404    |
| "           | H.10 | quatre cent seize             | 416    |
| "           | H.11 | quatre cent vingt-huit        | 428    |
| "           | H.12 | quatre cent quarante          | 440    |
| "           | H.13 | quatre cent cinquante-deux    | 452    |
| "           | H.14 | quatre cent soixante-quatre   | 464    |
| "           | H.15 | quatre cent septante-six      | 476    |
| "           | H.16 | quatre cent quatre-vingt-huit | 488    |
| "           | H.17 | cinq cents                    | 500    |
| "           | H.18 | cinq cent douze               | 512    |
| "           | H.19 | cinq cent vingt-quatre        | 524    |
| "           | H.20 | cinq cent trente-six          | 536    |
| "           | H.21 | huit cent quarante-trois      | 843    |

5) Résidence COMTE DE FLANDRES

|             |     |                            |     |
|-------------|-----|----------------------------|-----|
| Appartement | I.1 | deux cent nonante-trois    | 293 |
| "           | I.2 | trois cent quinze          | 315 |
| "           | I.3 | trois cent trente-deux     | 332 |
| "           | I.4 | trois cent quarante-quatre | 344 |
| "           | I.5 | trois cent cinquante-six   | 356 |
| "           | I.6 | trois cent soixante-huit   | 368 |
| "           | I.7 | trois cent quatre-vingts   | 380 |

à reporter: 82.160

TABLEAU DE REPARTITION DES  
FRAIS DE RESIDENCE, D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET DE  
REMPLACEMENT

Les quotités sont établies en dix millièmes

I.- GARAGES

|                                   |                                   |              |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| Garages n°1 à 37                  | chacun cent quarante dixmillièmes |              |
|                                   | soit 37 x 140 =                   | 5.180        |
| Garage n°38                       | cent septante dixmillièmes        | 170          |
| Garages n°39 à 58                 | chacun cent quarante dixmillièmes |              |
|                                   | soit 20 x 140 =                   | 2.800        |
| Garage n°59                       | cent septante dixmillièmes        | 170          |
| Garages n°60 à 71                 | chacun cent quarante dixmillièmes |              |
|                                   | soit 12 x 140 =                   | <u>1.680</u> |
| Ensemble: dix mille dixmillièmes. |                                   | 10.000       |

II.- APPARTEMENTS

Les quotités sont établies en cent millièmes

|                                      |   |                      |                      |        |
|--------------------------------------|---|----------------------|----------------------|--------|
| Appartements A.1 à A.20              | { |                      |                      |        |
| " E.1 à E.20                         |   | {                    | chacun 568/100.000 = | 45.440 |
| " F.1 à F.20                         |   |                      |                      |        |
| " J.1 à J.20                         |   |                      |                      |        |
| Appartements B.1 à B.20              | { |                      |                      |        |
| " C.1 à C.20                         |   | {                    | chacun 426/100.000 = | 51.120 |
| " D.1 à D.20                         |   |                      |                      |        |
| " G.1 à G.20                         |   |                      |                      |        |
| " H.1 à H.20                         |   |                      |                      |        |
| " I.1 à I.20                         |   |                      |                      |        |
| Appartements A.21 et J.21            |   | chacun 426/100.000 = | 852                  |        |
| " C.21, D.21,                        | { | chacun 647/100.000 = | <u>2.588</u>         |        |
| G.21 et H.21                         |   |                      |                      |        |
| Ensemble: cent mille cent millièmes. |   |                      | 100.000              |        |

Signé ne varietur et annexé à l'acte de base de l'immeuble "LES PRINCES DE BELGIQUE" reçu par Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à Anderlecht, le 16 mars 1962.

(suivent les signatures)

Complexe d'immeubles "LES PRINCES DE BELGIQUE"  
en construction à ANDERLECHT, avenue Marius Renard.

L'an mil neuf cent soixante-trois,  
Le vingt-neuf avril.

Par devant Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à  
Anderlecht,

ONT COMPARU

1)

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] de contrat de mariage.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tions et, par voie de conséquence, les quotités dans les parties communes et les frais de résidence et d'ascenseurs.

5) Les appartements, caves et garages suivants ont été vendus à ce jour aux personnes prénommées, savoir:

a) L'appartement F.6 dans la Résidence DUC DE BRABANT, la cave F.6, la cave supplémentaire n°4 et le garage n°56, à Monsieur et Madame [REDACTED] N, suivant acte de vente reçu par le notaire soussigné le trente mars mil neuf cent soixante-deux, transcrit le dix-huit avril suivant, volume 5341 numéro 25.

b) L'appartement G.4 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE, l'appartement H.4 dans la même Résidence et les caves dénommées G.4 et H.4, à Madame [REDACTED] acte reçu par le notaire soussigné, à l'intervention de Maître Etienne Delvaux, notaire à Malines, en date du treize avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit le vingt du même mois, volume 5309 numéro 28.

c) L'appartement J.3 dans la Résidence COMTE DE FLANDRES, la cave J.3 et le garage numéro 37, à Monsieur et Madame [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné et Maître Robert Cornélis, notaire à Anderlecht, en date du dix-huit avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit le deux mai mil neuf cent soixante-deux, volume 5349 numéro 8.

d) L'appartement H.3 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE, la cave H.3 et le garage numéro 35, à Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix-huit avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit le quatre mai suivant, volume 5354 numéro 1.

e) L'appartement H.8 dans la même Résidence et la cave H.8 à Monsieur et Madame [REDACTED], suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-deux, transcrit le quatorze mai suivant, volume 5332 numéro 23.

f) L'appartement G.5 et la cave G.5 dans la même Résidence, à Monsieur et Madame [REDACTED], suivant acte reçu par le notaire soussigné le deux mai mil neuf cent soixante-deux, transcrit le quatorze du même mois, volume 5332 numéro 24.

g) L'appartement H.6 dans la même Résidence, la cave

██████████ ██████████, l'appartement G.9 et la cave G.9 à Madame ██████████, l'appartement G.8 et la cave G.8 à Mademoiselle Chantal Demeulenaere, suivant trois actes de vente reçus par le notaire soussigné à l'intervention de Maître Robert Rens, notaire à Grammont, en date du dix octobre mil neuf cent soixante-deux, tous trois transcrits le vingt-neuf du même mois, volume 5403, respectivement numéros 24, 25 et 26.

p) L'appartement H.2 dans la même Résidence, la cave H.2 et le garage n°42, à Monsieur et Madame ██████████, suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix-sept octobre mil neuf cent soixante-deux, transcrit le trente-et-un du même mois, volume 5413 numéro 15.

q) L'appartement J.10 dans la Résidence COMTE DE FLANDRES, la cave J.10 et le garage n°55, à Monsieur et Madame D. ██████████, suivant acte reçu par le notaire soussigné le trente-et-un octobre mil neuf cent soixante-deux, transcrit le dix-neuf novembre suivant, volume 5413 numéro 24.

r) L'appartement G.11 dans la Résidence PRINCE DE LIEGE et la cave G.11, à Monsieur Robert ██████████, ██████████, ██████████, suivant acte reçu par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit le vingt-huit du même mois, volume 5412 numéro 18.

s) L'appartement H.7 dans la même Résidence, les caves H.19 et H.20 et le garage n°31, à Madame ██████████, suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix-neuf novembre mil neuf cent soixante-deux, actuellement soumis à la transcription.

t) L'appartement G.1 dans la même Résidence, la cave G.1 et le garage n°58, à Monsieur et Madame ██████████, suivant acte reçu par le notaire soussigné et le notaire André Belmans à Anderlecht, en date du vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-deux, actuellement soumis à la transcription.

u) L'appartement I.7 dans la Résidence COMTE DE FLANDRES, la cave I.7 et le garage n°32, à Monsieur et Madame ██████████, suivant acte reçu par le notaire soussigné le

THIRY suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-trois, transcrit le quatre avril suivant.

c') L'appartement J.5 dans la Résidence "COMTE DE FLANDRES", la cave J.5 et le garage n°40, à Monsieur et Madame D [REDACTED] R, suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-trois, transcrit le huit avril suivant.

d') Les appartements I.9 et I.10 dans la même Résidence, les caves I.9 et I.10 et les garages n°51 et 52, à Monsieur et Madame [REDACTED] suivant acte reçu par le notaire soussigné le cinq avril mil neuf cent soixante-trois, transcrit le onze du même mois.

e') Les appartements J.11, J.12 et J.13 dans la même Résidence, les caves J.11, J.12 et J.13 ainsi que les garages n°45, 46 et 47, à [REDACTED], suivant acte reçu par le notaire soussigné le dix-sept avril mil neuf cent soixante-trois, actuellement soumis à la transcription.

#### MODIFICATIONS

Usant de la faculté qu'elle s'est réservée dans l'acte de base prémentionné, la société "C.R.M.", par l'organe de son représentant, déclare limiter la construction du complexe d'immeubles "LES PRINCES DE BELGIQUE" à seize étages au lieu de vingt et un initialement prévus.

Tous les propriétaires du dit complexe déclarent marquer leur accord à ce sujet.

En conséquence, l'acte de base reçu par le notaire soussigné le seize mars mil neuf cent soixante-deux est modifié comme suit:

A) Les cinq résidences formant le complexe "LES PRINCES DE BELGIQUE" comprendront chacune un sous-sol, un rez-de-chaussée, un entresol et seize étages.

La composition du rez-de-chaussée de chaque résidence n'est pas modifiée; il en est de même pour les quinze premiers étages qui conservent la même description et la même disposition que celles prévues initialement pour les vingt premiers étages.

Le seizième étage comprendra les mêmes appartements avec la même description et la même disposition que ceux prévus

3) Résidence DUC DE BRABANTa) Parties privatives:

## 1) Quinze caves dénommées :

Es.E - E.9 - E.10 - E.11 - E.12 - E.13 - E.14 - E.15

Es.F - F.6 - F.11 - F.12 - F.13 - F.14 - F.15

## 2) Deux flats: l'un dénommé type E sis à gauche de l'immeuble, l'autre dénommé type F sis à droite de l'immeuble, comprenant chacun:

Un hall avec vestiaire; une salle de séjour avec coin à dormir; une cuisine; une salle de bain avec un water-closet.

b) Parties communes: inchangées.4) Résidence PRINCE DE LIEGEa) Parties privatives:

## 1) Seize caves dénommées:

Es.G - G.8 - G.9 - G.10 - G.11 - G.12 - G.14 - G.15

G.16

H.7 - H.9 - H.10 - H.13 - H.14 - H.15 - H.16

## 2) Une cave supplémentaire portant le numéro 5.

## 3) Un flat dénommé type G, sis à gauche de l'immeuble, comprenant: un hall; une salle de séjour avec coin à dormir; une cuisine; une salle de bain avec un water-closet.

b) Parties communes: inchangées.5) Résidence COMTE DE FLANDRESa) Parties privatives: vingt-sept caves dénommées:

I.1 - I.2 - I.3 - I.5 - I.8 - I.9 - I.10 - I.11 - I.12 - I.13

I.14 - I.15

J.1 - J.2 - J.3 - J.4 - J.6 - J.7 - J.8 - J.9 - J.10 - J.11 -

J.12 - J.13 - J.14 - J.15 - J.16

La cave supplémentaire portant le numéro 2.

b) Parties communes: inchangées.

B) Il est attribué à certains propriétaires d'appartement les caves suivantes en remplacement de celles supprimées en vertu des dites modifications:

1) La cave dénommée H.7 sise à l'entre-sol de la Résidence PRINCE DE LIEGE, est attribuée à Madame veuve COOLENS prénommée, qui accepte, en remplacement des caves H.19 et H.20 qui sont supprimées.

2) La cave dénommée F.11 sise à l'entre-sol de la Résidence DUC DE BRABANT est attribuée à Madame SCHWARZ prénom-

ANNEXE I

TABLEAU DE REPARTITION  
DES QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES

Les quotités sont exprimées en cent millièmes.

| 1) <u>Résidence COMTE DE HAINAUT</u> |      |                             |     |
|--------------------------------------|------|-----------------------------|-----|
| Appartement                          | A.1  | six cent septante-neuf      | 679 |
| "                                    | A.2  | six cent septante-neuf      | 679 |
| "                                    | A.3  | six cent quatre-vingt-trois | 683 |
| "                                    | A.4  | six cent quatre-vingt-trois | 683 |
| "                                    | A.5  | six cent quatre-vingt-trois | 683 |
| "                                    | A.6  | six cent quatre-vingt-trois | 683 |
| "                                    | A.7  | six cent quatre-vingt-sept  | 687 |
| "                                    | A.8  | six cent quatre-vingt-sept  | 687 |
| "                                    | A.9  | six cent quatre-vingt-sept  | 687 |
| "                                    | A.10 | six cent quatre-vingt-sept  | 687 |
| "                                    | A.11 | six cent nonante-et-un      | 691 |
| "                                    | A.12 | six cent nonante-et-un      | 691 |
| "                                    | A.13 | six cent nonante-et-un      | 691 |
| "                                    | A.14 | six cent nonante-et-un      | 691 |
| "                                    | A.15 | six cent nonante-cinq       | 695 |
| "                                    | A.16 | sept cent nonante-neuf      | 799 |
| Appartement                          | B.1  | cinq cent vingt-neuf        | 529 |
| "                                    | B.2  | cinq cent vingt-neuf        | 529 |
| "                                    | B.3  | cinq cent trente-trois      | 533 |
| "                                    | B.4  | cinq cent trente-trois      | 533 |
| "                                    | B.5  | cinq cent trente-trois      | 533 |
| "                                    | B.6  | cinq cent trente-trois      | 533 |
| "                                    | B.7  | cinq cent trente-sept       | 537 |
| "                                    | B.8  | cinq cent trente-sept       | 537 |
| "                                    | B.9  | cinq cent trente-sept       | 537 |
| "                                    | B.10 | cinq cent trente-sept       | 537 |
| "                                    | B.11 | cinq cent quarante-et-un    | 541 |
| "                                    | B.12 | cinq cent quarante-et-un    | 541 |
| "                                    | B.13 | cinq cent quarante-et-un    | 541 |
| "                                    | B.14 | cinq cent quarante-et-un    | 541 |
| "                                    | B.15 | cinq cent quarante-cinq     | 545 |

A reporter : 19.143

Report: 38.531

|                 |                           |     |
|-----------------|---------------------------|-----|
| Appartement E.2 | six cent cinquante-quatre | 654 |
| " E.3           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " E.4           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " E.5           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " E.6           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " E.7           | six cent soixante-deux    | 662 |
| " E.8           | six cent soixante-deux    | 662 |
| " E.9           | six cent soixante-deux    | 662 |
| " E.10          | six cent soixante-deux    | 662 |
| " E.11          | six cent soixante-six     | 666 |
| " E.12          | six cent soixante-six     | 666 |
| " E.13          | six cent soixante-six     | 666 |
| " E.14          | six cent soixante-six     | 666 |
| " E.15          | six cent septante         | 670 |

Flat entre-sol F deux cent septante-cinq 275

|                 |                           |     |
|-----------------|---------------------------|-----|
| Appartement F.1 | six cent cinquante-quatre | 654 |
| " F.2           | six cent cinquante-quatre | 654 |
| " F.3           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " F.4           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " F.5           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " F.6           | six cent cinquante-huit   | 658 |
| " F.7           | six cent soixante-deux    | 662 |
| " F.8           | six cent soixante-deux    | 662 |
| " F.9           | six cent soixante-deux    | 662 |
| " F.10          | six cent soixante-deux    | 662 |
| " F.11          | six cent soixante-six     | 666 |
| " F.12          | six cent soixante-six     | 666 |
| " F.13          | six cent soixante-six     | 666 |
| " F.14          | six cent soixante-six     | 666 |
| " F.15          | six cent septante         | 670 |

4) Résidence PRINCE DE LIEGE

|                  |                         |     |
|------------------|-------------------------|-----|
| Flat entre-sol G | deux cent quarante-deux | 242 |
| Appartement G.1  | cinq cent neuf          | 509 |
| " G.2            | cinq cent neuf          | 509 |
| " G.3            | cinq cent treize        | 513 |
| " G.4            | cinq cent treize        | 513 |
| " G.5            | cinq cent treize        | 513 |

A reporter : 60.795

|             |      |                             |                 |
|-------------|------|-----------------------------|-----------------|
|             |      |                             | Report : 81.256 |
| Appartement | I.10 | cinq cent trente-sept       | 537             |
| "           | I.11 | cinq cent quarante-et-un    | 541             |
| "           | I.12 | cinq cent quarante-et-un    | 541             |
| "           | I.13 | cinq cent quarante-et-un    | 541             |
| "           | I.14 | cinq cent quarante-et-un    | 541             |
| "           | I.15 | cinq cent quarante-cinq     | 545             |
| Appartement | J.1  | six cent septante-neuf      | 679             |
| "           | J.2  | six cent septante-neuf      | 679             |
| "           | J.3  | six cent quatre-vingt-trois | 683             |
| "           | J.4  | six cent quatre-vingt-trois | 683             |
| "           | J.5  | six cent quatre-vingt-trois | 683             |
| "           | J.6  | six cent quatre-vingt-trois | 683             |
| "           | J.7  | six cent quatre-vingt-sept  | 687             |
| "           | J.8  | six cent quatre-vingt-sept  | 687             |
| "           | J.9  | six cent quatre-vingt-sept  | 687             |
| "           | J.10 | six cent quatre-vingt-sept  | 687             |
| "           | J.11 | six cent nonante-et-un      | 691             |
| "           | J.12 | six cent nonante-et-un      | 691             |
| "           | J.13 | six cent nonante-et-un      | 691             |
| "           | J.14 | six cent nonante-et-un      | 691             |
| "           | J.15 | six cent nonante-cinq       | 695             |
| "           | J.16 | sept cent nonante-neuf      | 799             |

6) Complexe des garages

|                                       |   |              |
|---------------------------------------|---|--------------|
| Garages n°1 à 71 chacun soixante-deux | = | <u>4.402</u> |
| Total : cent mille / cent millièmes   |   | 100.000      |
|                                       |   | =====        |

Signé ne varietur par les parties et le notaire et annexé à l'acte modificatif reçu ce jour par Maître Ludovic Verbist, notaire à Anderlecht.

Anderlecht, le 29 avril 1963.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht II, le 3 mai 1963 : un rôle, sans renvoi, vol.14, fol.87, case 13. Reçu: cent francs. Le Receveur, signé: F. Roelant.

ANNEXE II

TABLEAU  
DE REPARTITION DES FRAIS D'ASCENSEURS

Les quotités sont établies en cent millièmes

1) Résidence COMTE DE HAINAUT

|             |      |                              |     |
|-------------|------|------------------------------|-----|
| Appartement | A.1  | quatre cent cinquante-trois  | 453 |
| "           | A.2  | cinq cent quarante-deux      | 542 |
| "           | A.3  | cinq cent nonante-trois      | 593 |
| "           | A.4  | six cent vingt-trois         | 623 |
| "           | A.5  | six cent cinquante-trois     | 653 |
| "           | A.6  | six cent quatre-vingt-trois  | 683 |
| "           | A.7  | sept cent treize             | 713 |
| "           | A.8  | sept cent quarante-trois     | 743 |
| "           | A.9  | sept cent septante-trois     | 773 |
| "           | A.10 | huit cent trois              | 803 |
| "           | A.11 | huit cent trente-trois       | 833 |
| "           | A.12 | huit cent soixante-trois     | 863 |
| "           | A.13 | huit cent nonante-trois      | 893 |
| "           | A.14 | neuf cent vingt-trois        | 923 |
| "           | A.15 | neuf cent cinquante-trois    | 953 |
| "           | A.16 | sept cent quarante-quatre    | 744 |
| Appartement | B.1  | trois cent trente-trois      | 333 |
| "           | B.2  | trois cent quatre-vingt-huit | 388 |
| "           | B.3  | quatre cent dix-neuf         | 419 |
| "           | B.4  | quatre cent quarante-quatre  | 444 |
| "           | B.5  | quatre cent soixante-neuf    | 469 |
| "           | B.6  | quatre cent nonante-quatre   | 494 |
| "           | B.7  | cinq cent dix-neuf           | 519 |
| "           | B.8  | cinq cent quarante-quatre    | 544 |
| "           | B.9  | cinq cent soixante-neuf      | 569 |
| "           | B.10 | cinq cent nonante-quatre     | 594 |
| "           | B.11 | six cent dix-neuf            | 619 |
| "           | B.12 | six cent quarante-quatre     | 644 |
| "           | B.13 | six cent soixante-neuf       | 669 |
| "           | B.14 | six cent nonante-quatre      | 694 |
| "           | B.15 | sept cent dix-neuf           | 719 |

A reporter : 19.906

Report: 39.409

|                 |                             |     |
|-----------------|-----------------------------|-----|
| Appartement E.2 | cinq cent quarante-deux     | 542 |
| " E.3           | cinq cent nonante-trois     | 593 |
| " E.4           | six cent vingt-trois        | 623 |
| " E.5           | six cent cinquante-trois    | 653 |
| " E.6           | six cent quatre-vingt-trois | 683 |
| " E.7           | sept cent treize            | 713 |
| " E.8           | sept cent quarante-trois    | 743 |
| " E.9           | sept cent septante-trois    | 773 |
| " E.10          | huit cent trois             | 803 |
| " E.11          | huit cent trente-trois      | 833 |
| " E.12          | huit cent soixante-trois    | 863 |
| " E.13          | huit cent nonante-trois     | 893 |
| " E.14          | neuf cent vingt-trois       | 923 |
| " E.15          | neuf cent cinquante-trois   | 953 |

Flat entre-sol F cent soixante 160

|                 |                             |     |
|-----------------|-----------------------------|-----|
| Appartement F.1 | quatre cent cinquante-trois | 453 |
| " F.2           | cinq cent quarante-deux     | 542 |
| " F.3           | cinq cent nonante-trois     | 593 |
| " F.4           | six cent vingt-trois        | 623 |
| " F.5           | six cent cinquante-trois    | 653 |
| " F.6           | six cent quatre-vingt-trois | 683 |
| " F.7           | sept cent treize            | 713 |
| " F.8           | sept cent quarante-trois    | 743 |
| " F.9           | sept cent septante-trois    | 773 |
| " F.10          | huit cent trois             | 803 |
| " F.11          | huit cent trente-trois      | 833 |
| " F.12          | huit cent soixante-trois    | 863 |
| " F.13          | huit cent nonante-trois     | 893 |
| " F.14          | neuf cent vingt-trois       | 923 |
| " F.15          | neuf cent cinquante-trois   | 953 |

4) Résidence PRINCE DE LIEGE

|                  |                              |     |
|------------------|------------------------------|-----|
| Flat entre-sol G | cent soixante                | 160 |
| Appartement G.1  | trois cent trente-trois      | 333 |
| " G.2            | trois cent quatre-vingt-huit | 388 |
| " G.3            | quatre cent dix-neuf         | 419 |
| " G.4            | quatre cent quarante-quatre  | 444 |
| " G.5            | quatre cent soixante-neuf    | 469 |

A reporter : 63.417

|             |                             |                             |                         |
|-------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|             |                             | Report :                    | 84.273                  |
| Appartement | I.10                        | cinq cent nonante-quatre    | 594                     |
| "           | I.11                        | six cent dix-neuf           | 619                     |
| "           | I.12                        | six cent quarante-quatre    | 644                     |
| "           | I.13                        | six cent soixante-neuf      | 669                     |
| "           | I.14                        | six cent nonante-quatre     | 694                     |
| "           | I.15                        | sept cent dix-neuf          | 719                     |
| Appartement | J.1                         | quatre cent cinquante-trois | 453                     |
| "           | J.2                         | cinq cent quarante-deux     | 542                     |
| "           | J.3                         | cinq cent nonante-trois     | 593                     |
| "           | J.4                         | six cent vingt-trois        | 623                     |
| "           | J.5                         | six cent cinquante-trois    | 653                     |
| "           | J.6                         | six cent quatre-vingt-trois | 683                     |
| "           | J.7                         | sept cent treize            | 713                     |
| "           | J.8                         | sept cent quarante-trois    | 743                     |
| "           | J.9                         | sept cent septante-trois    | 773                     |
| "           | J.10                        | huit cent trois             | 803                     |
| "           | J.11                        | huit cent trente-trois      | 833                     |
| "           | J.12                        | huit cent soixante-trois    | 863                     |
| "           | J.13                        | huit cent nonante-trois     | 893                     |
| "           | J.14                        | neuf cent vingt-trois       | 923                     |
| "           | J.15                        | neuf cent cinquante-trois   | 953                     |
| "           | J.16                        | sept cent quarante-quatre   | 744                     |
| Ensemble:   | cent mille / cent millièmes |                             | <u>100.000</u><br>===== |

Signé ne varietur par les parties et le notaire et annexé à l'acte modificatif reçu ce jour par Maître Ludovic Verbist, notaire à Anderlecht.

Anderlecht, le 29 avril 1963.

Suivent les signatures.

Enregistré à Anderlecht II, le 3 mai 1963 : un rôle, sans renvoi, vol.14, fol.87, case 13. Reçu: cent francs. Le Receveur, signé: F.Roelant.

ANNEXE III

TABLEAU DE REPARTITION DES  
FRAIS DE RESIDENCE, D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET DE  
REPLACEMENT

---  
 I.- GARAGES

Les quotités sont établies en dix millièmes.

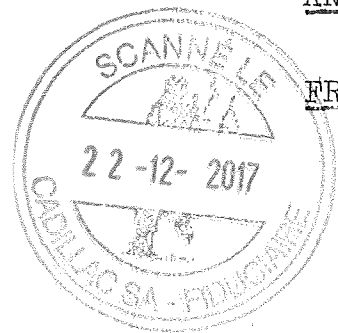
|                                   |                                   |                 |               |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------|---------------|
| Garages n°1 à 37                  | chacun cent quarante dixmillièmes |                 |               |
|                                   |                                   | soit 37 x 140 = | 5.180         |
| Garage n°38                       | cent septante dixmillièmes        |                 | 170           |
| Garages n°39 à 58                 | chacun cent quarante dixmillièmes |                 |               |
|                                   |                                   | soit 20 x 140 = | 2.800         |
| Garage n°59                       | cent septante dixmillièmes        |                 | 170           |
| Garages n°60 à 71                 | chacun cent quarante dixmillièmes |                 |               |
|                                   |                                   | soit 12 x 140 = | 1.680         |
| Ensemble : dix mille dixmillièmes |                                   |                 | <u>10.000</u> |

II.- APPARTEMENTS

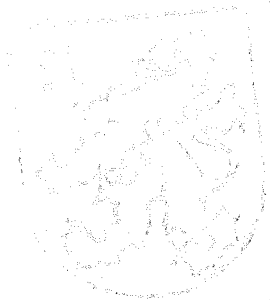
Les quotités sont établies en cent millièmes.

|  |                        |                |
|--|------------------------|----------------|
| Appartements A.1 à A.15                | } chacun 739/100.000 = | 44.340         |
| " E.1 à E.15                           |                        |                |
| " F.1 à F.15                           |                        |                |
| " J.1 à J.15                           |                        |                |
| Appartements B.1 à B.15                | } chacun 562/100.000 = | 50.580         |
| " C.1 à C.15                           |                        |                |
| " D.1 à D.15                           |                        |                |
| " G.1 à G.15                           |                        |                |
| " H.1 à H.15                           |                        |                |
| " I.1 à I.15                           |                        |                |
| Appartements A.16 et C.16              | chacun 562/100.000 =   | 1.124          |
| Appartements D.16 et G.16              | chacun 840/100.000 =   | 1.680          |
| Appartements H.16 et J.16              | chacun 562/100.000 =   | 1.124          |
| Flats entre-sol D et G                 | chacun 270/100.000 =   | 540            |
| Flats entre-sol E et F                 | chacun 306/100.000 =   | 612            |
| Ensemble : cent mille / cent millièmes |                        | <u>100.000</u> |

Signé ne varietur par les parties et le notaire et annexé à l'acte modificatif reçu ce jour par Maître Ludovic Verbist, notaire à Anderlecht.

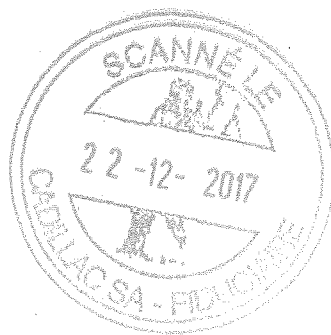


RESIDENCE



COMTE de FLANDRE

ET



PRINCE de LIEGE.

RESIDENCES "COMTE DE FLANDRE" et "PRINCE DE LIEGE"

-----  
des "PRINCES DE BELGIQUE"  
-----

Av. Marius Renard n° 31 et 33 - 1070 Bruxelles-Anderlecht.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

(Annexe obligatoire aux baux de location - Art.63 et II6 § I2)

TABLE DE MATIERE.

---

CHAPITRE I : (31 articles)

---

Règlement d'ordre intérieur, articles 52 à 83, tels qu'ils sont consignés dans l'Acte de Base du notaire Verbist.....Voir pages 3 à 11.

CHAPITRE II : (57 articles)

---

Modifications et compléments du règlement, décidés au cours de 19 assemblées générales tenues entre le 9/6/1964 et le 1/7/1970 sous la présidence ou sous la gérance de Monsieur L. Severs. Articles 84 à 141.....Voir pages 12 à 23.

CHAPITRE III : (article 142 et suivants)

---

Concerne les articles préparés en 1970 et votés lors de l'assemblée statutaire du 16/2/1971 et les articles à voter ultérieurement. Ce chapitre est à compléter au fur et à mesure.

Anderlecht, le 15/12/1970.

■ ■■■■■

CHAPITRE I  
-----

Règlement d'ordre intérieur (selon Acte de Base)  
-----

(articles 52 à 83)

ARTICLE 52. - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications doivent figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte: le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues.

Ce livre de gérance ou un duplicata devra être déposé dans un local à désigner par le gérant et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés: copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à première demande de ces derniers.

Ce local devra obligatoirement se trouver dans l'immeuble.

N.B.: En pratique, chacun reçoit la polycopie des textes et peut se constituer son propre livre de gérance.

ARTICLE 53. - En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble (y compris le locataire) sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Section I - Entretien  
-----

ARTICLE 54. - Les travaux de peinture aux façades, aussi bien pour la façade principale que pour la façade postérieure, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 55. - Les occupants devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage, par un ramonneur juré. Ils devront en justifier au gérant.

Section II - Aspect.  
-----

ARTICLE 56. - Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre  
----- aux fenêtres et sur les terrasses ni enseignes, ni récla-  
-mes, ni linge, ni autres objets quelconques.  
Le placement d'objets ménagers est autorisé sur les terrasses en façade  
-de postérieure, à condition qu'ils ne soient pas visibles de la voie  
publique.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, chiffons, vêtements ou sous-vêtements sur les terrasses se trouvant en façade principale. Il est également interdit d'y déposer des balais, escabaux, seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et ne pourra jamais être modifiée, même en cas d'accord unanime de tous les copropriétaires présents ou futurs.

Section III - Ordre intérieur.  
-----

ARTICLE 57. - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser  
----- du bois ou toute autre matière que dans leur cave per-  
-sonnelle.

Tout combustible ne pourra être monté que le matin avant dix heures ou aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

ARTICLE 58. - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les es-  
----- -caliers et dégagements devront être maintenus libres  
en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais être accroché ni  
déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis et jouets. (idem galeries garages: V. art. 110).

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

ARTICLE 59. - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les  
----- paliers aucun travail de ménage, tel que broissage de  
tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etc..... (V. art. 130).

ARTICLE 60. - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble  
----- des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords  
au gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 61. - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou oc-  
----- cupants, sont autorisés à posséder, à titre de tolérance,  
des chiens, chats, et oiseaux. (V. art. 112 et 129)

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal qui serait la cause de ce trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

#### Section IV - Moralité - Tranquillité.

-----

ARTICLE 62. - Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques ----- et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

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

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les utiliseront sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, exceptés ceux qui actionnent les ascenseurs, monte-charges, les appareils ménagers et de chauffage, les appareils de nettoyage par le vide, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après.

De toutes façons, ces moteurs seront dotés d'un dispositif anti-parasites efficace. Si les dits moteurs ne répondent pas à ces dispositions, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra être occupé à la fois par plusieurs familles.

Toutefois, les pièces de débarras supplémentaires pourront être louées ou sous-louées, mais uniquement à un ayant-droit ou locataire de l'immeuble. Ces mêmes pièces ne pourront être vendues qu'à un autre copropriétaire.

ARTICLE 63. - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers  
 ----- devront contenir l'engagement des locataires d'habiter  
l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille et bourgeoise-  
ment, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de  
copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine  
de résiliation de leurs baux après constatation régulière par le  
gérant des faits qui lui seraient reprochés.

ARTICLE 64. - Une cave est prévue, en principe, pour chaque appartement.  
 ----- Aucune quotité indivise dans les parties communes n'a  
été attribuée à ces caves; celles-ci sont considérées comme accessoires  
de l'appartement et font partie intégrante de celui-ci.

Les propriétaires peuvent échanger ou aliéner leurs caves entr'eux.  
 En aucun cas, ils ne pourront les céder à une personne étrangère à  
 l'immeuble.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble. (V. art. 127)

Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de  
garage à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et  
voiture d'enfant. Ils ne peuvent en conséquence servir de buanderie,  
de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres.  
Toutefois, ils pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant  
que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses et inflammables  
ou des marchandises périssables, insalubres et incommodes.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage  
 que le combustible se trouvant dans le réservoir normal de la voiture,  
 outre une réserve qui ne peut dépasser vingt litres par garage. Ils ne  
 peuvent pas faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte  
 de mise au point ou autre, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des  
voitures, dépoussiérage-graissage, à l'exception du graphitage.  
Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance est interdit.

Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route  
 dans le garage fermé; la porte du garage sera ouverte avant la mise en  
 marche du moteur. Tout véhicule dont le moteur est en activité doit  
 obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne. Il ne  
 peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Les conducteurs de voiture ne peuvent pas utiliser leurs appareils  
 avertisseurs dans les garages de l'immeuble ni dans les passages de  
 l'immeuble donnant accès à ces garages. La rentrée des voitures auto-  
 mobiles la nuit et leur départ le matin doit se faire de telle mani-  
 ère que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

ARTICLE 65. - Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satis-  
 ----- faire à toutes les charges de ville, de police ou de  
 voirie.

Section V - Eau chaude.  
-----

ARTICLE 66. - La distribution d'eau chaude sera assurée par le chauffage central individuel.

ARTICLE 67. - Des radiateurs d'appoint, d'un système à déterminer par le constructeur, seront placés dans la cage d'escalier ou dans le hall, afin de maintenir une température modérée.

Section VI - Destination des locaux.  
-----

ARTICLE 68. - Les locaux sont destinés, en principe, à l'usage d'habitation résidentielle, sauf ce qui est dit ci-après:

L'exercice d'une profession est autorisé à condition que cette profession soit l'accessoire de l'habitation. Il faut, en outre, que l'exercice de cette profession ne soit pas insalubre et incommode et qu'il ne trouble en rien la jouissance des autres occupants.

Les médecins, en général, pourront exercer leur profession dans l'immeuble, sauf les spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes. (V. art. 126)

ARTICLE 69. - Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée sur la toiture, aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres et sur la porte d'entrée principale de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Toutefois, l'apposition de toutes enseignes lumineuses ou panneaux publicitaires devra être autorisée non seulement par l'assemblée générale des copropriétaires, mais également par les autorités communales et autres autorités compétentes et aussi, durant les dix premières années à compter de ce jour, par le constructeur de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage où se trouve l'appartement, les jours et heures de visite s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans l'ascenseur.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 70. - Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt  
 ----- de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou  
 incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera admis sans une autorisation préalable et expresse de l'assemblée.  
 Pour le cas où cette autorisation serait accordée, les frais d'assurance complémentaire seront à charge de celui qui possèdera pareil dépôt.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle des matières inflammables ou en décomposition.

Il est interdit aux occupants des appartements de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours et sur les balcons et terrasses des autres appartements.

L'accès de la toiture ou plate-forme est strictement interdit hors de la présence du gérant ou de son délégué.

#### Section VII - Service de nettoyage.

-----

ARTICLE 71. - Il sera fait appel par le gérant aux services d'une  
 ----- société de nettoyage qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par le conseil de gérance.

ARTICLE 72. - Le service de la dite société comprendra:

----- 1) L'entretien en parfait état de propreté des biens communs de l'immeuble, de ses accès et du trottoir.

2) L'évacuation des ordures ménagères.

ARTICLE 73. - Les ouvriers de la société n'auront d'ordre à recevoir  
 ----- que du gérant, ceci sans préjudice à la déférence dont ils doivent faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble et leurs visiteurs.

ARTICLE 74. - Tout autre système de nettoyage pourra être décidé par  
 ----- l'assemblée générale statuant à la simple majorité  
des voix. (V.art.124)

#### Section VIII - Gérance.

-----

ARTICLE 75. - Le conseil de gérance est composé du Président et des  
 ----- deux assesseurs. Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Il veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Ce conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

ARTICLE 76. - Le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra  
 ----- le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors  
 d'eux. Si le gérant est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé,  
 il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures;  
 les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

ARTICLE 77. - Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des  
 ----- communs, au bon fonctionnement des ascenseurs et autres  
 appareils communs, de fixer éventuellement les travaux et réparations  
 urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par le con-  
 -seil de gérance et par l'assemblée.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le  
 montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent  
 règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il veillera au bon entretien de l'immeuble et notamment des  
 toitures, égouts et canalisations.

En cas d'absence, le gérant doit veiller personnellement à son  
 remplacement pour toute la durée de son absence.

ARTICLE 78. - Le gérant instruit les contestations relatives aux  
 ----- parties communes vis-à-vis des tiers et des administra-  
 tions publiques; il fera rapport au conseil de gérance et à l'assem-  
 -blée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des  
 intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conserva-  
 toires.

ARTICLE 79. - Le gérant présente annuellement ses comptes généraux  
 ----- à l'assemblée générale, les soumet à son approbation  
 et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte  
 particulier. Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires,  
 pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de  
 cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les  
 propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira  
 ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessai-  
 -res et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds  
 de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux propriétaires le paiement  
 des provisions décidées par l'assemblée générale.

Le propriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une manière quelconque  
 à ce paiement, sera passible de plein droit et sans mise en demeure  
 d'une amende de cent francs par jour de retard de paiement, laquelle  
 amende sera versée au fonds de réserve. (V; art. 104)

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, à la poursuite et  
 diligence du gérant, au nom de tous les copropriétaires; le gérant a,  
 à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps  
 qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera  
 de l'accord du conseil de gérance, mais il ne devra pas justifier  
 de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront des intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus d'avancer, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant a de plein droit, à cet effet, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra pas s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le gérant.

ARTICLE 80. - Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui -----  
proviendront des choses communes.

#### Section IX - Dispositions générales.

-----

ARTICLE 81. - Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner -----  
lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, tant entre copropriétaires qu'avec le gérant, seront soumises à l'arbitrage après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal Civil de Bruxelles sur requête de la partie la plus diligente. Il statuera en amiable compositeur sans devoir respecter les formes et délais de la procédure.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage, à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 82. - Le présent règlement général (statut réel et règlement -----  
d'ordre intérieur) demeurera déposé au rang des minutes de Maître Ludovic VERBIST, notaire résidant à Anderlecht.

Des copies seront imprimées et remises aux intéressés au prix fixé par le cahier des charges.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra être transcrit en entier dans tous les 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 ce règlement de copropriété

et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourront en résulter.

ARTICLE 83. - Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion ----- de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du tribunal civil de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit, par chaque inéressé, dans l'immeuble même.

CHAPITRE II  
-----

Compléments et modifications. (selon les assemblées générales I à 19)  
-----

(articles 84 à 141)

ARTICLE 84. - L'A.G. annuelle se tiendra chaque année vers la  
----- mi-mai, à 19h30' au Chapeau blanc. (V. art. 132)

ARTICLE 85. - Les A.G. extraordinaires seront convoquées chaque fois  
----- que nécessaire.

ARTICLE 86. - Les convocations se feront par simple lettre.  
----- (V. art. 133)

ARTICLE 87. - Compétence du bureau.  
-----

L'A.G. est d'accord pour faire prendre toutes les mesures pour faire respecter la stricte application des plans et cahier des charges. Mandat est donné au bureau pour agir valablement au nom de tous les copropriétaires, en vue de la défense des intérêts communs.

La seule réserve étant qu'aucun engagement financier ne pourra être pris sans accord et délibération préalable de l'A.G.

ARTICLE 88. - La correspondance du gérant doit être classée par  
----- ordre chronologique et les justificatifs des dépenses numérotés et collés dans les cahiers.

ARTICLE 89. - Langue.  
-----

Chacun s'exprime dans la langue qu'il désire. Les écritures cependant, se feront en français exclusivement.

ARTICLE 90. - Vide-poubelles.  
-----

Seuls les objets peu encombrants peuvent être jetés dans le vide-poubelles. Les déchets dont la plus grande dimension dépasse 15 cm. doivent être déposés directement dans les poubelles et ce de préférence les jours de passage de la voirie (le matin des lundis, mercredis et vendredis).

Tout objet froissé, plié ou comprimé risque en tombant de constituer un bouchon (journaux, papiers, fleurs).

ARTICLE 91. - Pannes d'ascenseurs.  
-----

Il y a lieu de téléphoner à la firme "Thirionet" dont les numéros d'appel sont: 17.00.51 ou 17.00.52. ou signaler la panne au gérant.

ARTICLE 92. - Pannes d'ascenseurs.  
-----

Lorsque le dépannage a été demandé par un habitant de l'immeuble, il y a lieu de placer sur la porte de l'ascenseur en panne, l'écríteau portant l'inscription "le dépannage a été demandé". Cet écríteau est déposé en permanence dans la boîte aux lettres H18.

ARTICLE 93. - Pannes d'éclairage ou des sonneries.  
-----

Pour les pannes des parties communes exclusivement, on peut s'adresser à Mr. POOT (HI) ou au gérant.

ARTICLE 94. - Eclairage des cages d'escaliers.  
-----

Pour le remplacement des ampoules, s'adresser à Mr RIMAU (I7) ou au gérant.

ARTICLE 95. - Pannes de l'antenne de télévision.  
-----

S'adresser à Mr Merdjan (HI4) ou au gérant.

ARTICLE 96. - Pannes des appareils privatifs de chauffage.  
-----

Installateur: Chaffoteaux. Tél: 21.75.25.

ARTICLE 97. - Accès aux locaux des compteurs électriques.  
-----

Les clefs de ces locaux peuvent être demandées à MM. POOT, RIMAU, VANSNICK. (G7)

ARTICLE 98. - Inondations d'appartement.  
-----

Le regard du trop plein du chauffage se trouvant dans la cuisine ne peut être employé comme "sterfput". C'est par ce regard que l'on peut constater le débordement éventuel du vase d'expansion. Seule l'eau de l'installation du chauffage peut y être versée en cas de vidange de l'installation.

Ce regard est raccordé à un mince tuyau de cuivre qui s'obstrue très facilement. Lorsque ce tuyau est bouché, les appartements situés au niveau du bouchon sont inondés.

L'assurance "dégâts des eaux" se retourne contre l'occupant négligeant et gravement coupable.

ARTICLE 99. - Galeries des garages.  
-----

Il est interdit à quiconque de parquer, tant de jour que de nuit, dans les aires de circulation souterraine ou d'y déposer quoi que ce soit.

ARTICLE 100. - PROCURATIONS.  
-----

Le gérant ne pourra accepter qu'un maximum de 6 procurations.

ARTICLE 101. - Les deux bureaux de gérance (C. de FL. et Pr. de L.)  
----- sont constitués en bureau unique composé de 5 membres: 1 président et 2 + 2 assesseurs. Il siègera valablement si 3 membres sont présents et si chaque résidence est représentée. (A.G. n°8 et 9 des 10/2 et 10/3/65).

ARTICLE IO2. - Les corrections des erreurs dans le calcul des  
 ----- quotités sont adoptées à l'unanimité.(A.G. n°8 et 9).

ARTICLE IO3. - Le séjour de voitures d'enfants dans le hall est  
 ----- interdit, de même que leur transport par l'ascenseur  
 ou cage d'escalier, remises périodiques exceptées.(A.G. 9 et IO).

ARTICLE IO3(bis). - L'amende y prévue est portée à 300 F. (voitures  
 ----- d'enfants et vélos dans l'ascenseur).  
 (A.G. n°16).

ARTICLE IO4. - Comptes trimestriels et autres appels de fonds.  
 -----

Le délai de paiement est fixé à 8 jours. Un rappel par lettre  
 recommandée sera adressé aux frais du défaillant. Après un délai  
 de 5 jours, l'amende journalière de 100 F. sera exigée.(A.G. unani-  
 -mité n°9 et Acte de Base).

ARTICLE IO5. - Comptes:erreurs éventuelles.  
 -----

Elles seront signalées au gérant endéans les 3 jours qui suivent  
 leur date d'expédition. Passé ce délai, les comptes seront considérés  
 comme définitivement adoptés.(A.G. n°9).  
 Les cas spéciaux sont tranchés par le Bureau.(unanimité P.V.A.G.9 3).

ARTICLE IO6. - Paiements.  
 -----

Tous les paiements se font en un seul versement et par le propri-  
 -étaire exclusivement. La gérance n'intervient pas dans les arran-  
 -gements pris avec les locataires.(A.G. IO).

ARTICLE IO7. - P.V. et Livre de gérance.  
 -----

Monsieur Wajchenberg Raymond constitue deux dossiers P.V.  
 1°) réunions du bureau 2°) assemblées générales.  
 Il tient à jour une copie du livre de gérance. (A.G. n°9).

ARTICLE IO8. - Ascenseurs.  
 -----

Une clé des portes des ascenseurs est conservée par:  
 MM. Poot (HI), Delrot (H5), Rinaux (I7) et Martin (I4).

ARTICLE IO9. - Etiquettes pour boîtes aux lettres et sonneries:elles  
 ----- seront à caractères blancs sur fond noir (Voir Mr.  
 Poot (HI). A.G. n°9.

Un délai de 15 jours après l'aménagement sera laissé aux occu-  
 -pants pour procéder au placement des étiquettes du modèle imposé.  
 (A.G. n°IO).

ARTICLE IIO. -  
 -----

Rien ne peut être entreposé ni dans le hall, ni sur les paliers,  
 ni à l'entresol, ni dans le couloir des caves ou galeries des garages.

## ARTICLE III. - Ascenseurs.

L'appel simultané de deux ascenseurs est interdit.(A.G. n°10).

## ARTICLE II2. - Chiens.

Ils doivent être surveillés et tenus en laisse dans tous les communs, y compris l'entrée, le parking, les galeries des garages, couloirs des caves, le hall et la cage d'escalier.(A.G. n°10).

## ARTICLE II3. - Conversion des quotités.(modifié par l'art.I25).

Les quotités sont converties en 10.000:

$$\frac{550}{37.571} \cdot \frac{149}{10.000} ; \frac{735}{37.571} = \frac{195}{10.000} ; \frac{832}{37.571} = \frac{221}{10.000} \quad (\text{A.G. n°10}).$$

## ARTICLE II4. - Comptes.

Les comptes seront arrondis au Fr.supérieur.Le bénéfice qui en résulterait serait reporté en compte.

## ARTICLE II5. - Tâches qui n'incombent pas au gérant.

Le gérant ne peut s'occuper de l'achèvement ou défauts des parties privatives.Il n'intervient pas dans les arrangements entre propriétaires et locataires.Il a accepté de s'occuper avec l'aide de tous de la surveillance des travaux d'achèvement des communs. Il n'est pas le préposé à l'achèvement des travaux et ne peut endosser les responsabilités qui incombent au constructeur et à ses sous-traitants.

## ARTICLE II6. - Règlement d'utilisation du Parking.

- 1) L'aire située derrière le building "Les Princes de Belgique" constitue un parking.
- 2) La mise en marche de moteurs et la fermeture de portes se feront avec le minimum de bruit et seront évitées après 23 H.
- 3) La zone de manoeuvre doit rester libre.(A.G. n°16).
- 4) Le parkage de camions et remorques quelconques y est interdit. Leur stationnement ne sera autorisé que pendant le minimum de temps qu'exige leur chargement ou déchargement.
- 5) Le parkage de caravanes et de voitures hors d'usage ne peut y dépasser 48 H. par mois.
- 6) Le lavage de voitures y sera autorisé.(L'eau devra être prise aux robinets des garages et l'emplacement souillé ou mouillé par le lavage devra être nettoyé par l'usager.(modifié par l'art.122).
- 7) Le parking ne peut servir d'atelier de réparations.
- 8) Ce règlement est imposé à toute personne habitant l'immeuble qui désire faire usage du parking.Chacun doit contribuer à le faire respecter.

- 9) Une amende de 100 F. par infraction et par jour d'infraction sera infligée au contrevenant. Il suffira pour cela qu'une plainte écrite signée par au moins deux propriétaires et un membre du bureau soit adressée au gérant. (V. art. I22).
- 10) Le gérant avisera le contrevenant de l'application de l'art. 9 du présent règlement. Les fonds ainsi recueillis seront versés au "Fonds de Réserve" de la copropriété.
- 11) L'amende est applicable aux habitants de l'immeuble, locataires ou propriétaires, que l'infraction soit commise par eux-mêmes ou par leurs invités, employés ou fournisseurs.
- 12) Les propriétaires ont le devoir de porter à la connaissance de leurs locataires éventuels le présent règlement.

ARTICLE II7. - Emménagements et déménagements.

-----  
 Dispositions entrées en vigueur après le démontage du monte-charge  
 -----  
 extérieur.

-----  
L'emploi de l'ascenseur est interdit pour les emménagements ou déménagements.

Une dérogation peut toutefois être obtenue auprès de Monsieur Rimaux T.22.33.68. Av. Marius Renard, 31, Comte de Flandre I7 (A.G. I4/5/69).

cette dérogation ne concerne que les paquets, boîtes, valises de dimensions et de poids réduits. Elle est obtenue moyennant le paiement préalable à Monsieur Rimaux de l'indemnité de 400 F.

N.B. La somme est réduite 1) à 300 F., s'il s'agit d'un enlèvement ou d'une arrivée de colis pour un habitant déjà installé dans l'immeuble.  
 2) à 200 F., si, dans les mêmes conditions, l'ascenseur n'est employé que deux fois.  
 3) à 100 F., si, dans les mêmes conditions, que le 1), l'ascenseur n'est employé qu'une seule fois.

La firme de déménagement supporte généralement ces frais. Un seul ascenseur peut être employé à l'effet précité. Sa cabine doit être préalablement protégée par une garniture prévue à cet effet. (Voir Monsieur Rimaux). Le transport de meubles ou objets encombrants par l'escalier est interdit. Les dégâts éventuels seront réparés aux frais de celui qui emménage ou déménage. (V. art. I4/5/69).

Reçu remis au propriétaire ou à son déménageur.

-----  
 N° ...

Anderlecht, le .....

Reçu de M..... habitant l'appartement....., la somme de 400 F. pour l'utilisation de l'ascenseur n°..... à la date du ..... aux fins d'emménagement ou de déménagement de paquets de peu d'encombrement.

Pour acquit;

ARTICLE II8. - Nettoyage des communs.

L'art. 71 est modifié en vertu de l'art. 74 en ce sens que l'entretien de la cage d'escalier du 1er au 16ème étage est exclu du nettoyage des communs. Chaque occupant est tenu de faire de sorte que le palier de son étage et les deux demi volées d'escalier que l'on voit du palier de son étage soient nettoyés au moins une fois par semaine.

Le montant des charges de nettoyage sera réduit de près de 18.000 F. par trimestre.

ARTICLE II9. - Parquement de motos et voitures dans les sous-sols  
inoccupés.= supprimé (Voir A.G. n°16).

ARTICLE I20. - Emploi du vide-poubelles.

Tout occupant de l'immeuble n'est autorisé d'utiliser que son propre vide-poubelles, c'est-à-dire celui que l'on voit du palier de son étage et qui se trouve dans la volée montante de l'escalier (exception au 16ème étage).

ARTICLE I21. - Le parking est réservé à l'usage exclusif des habitants à l'exclusion de leurs visiteurs (V.art.II6, I22, et I23).

ARTICLE I22. - Utilisation du parking (V.art.II6, I21 et I22).

Le stationnement dans la zone des manoeuvres est interdit. L'amende pour infraction au règlement d'utilisation du parking (art.II6 § 9) est portée de 100 F. à 300 F. Il pourra être procédé dans les formes prescrites (art.II6) au déplacement ou à l'enlèvement de la voiture du contrevenant et ce à ses frais, si les sommations restent sans effet. L'habitant est responsable pour toutes les infractions commises par ses visiteurs. (art.II6). (A.G. n°16).

ARTICLE I23. - Règlementation du lavage des voitures sur le parking.

Le lavage des voitures sur le parking arrière est autorisé aux conditions suivantes:

1. Paiement d'une indemnité de 40 F. par année ou fraction d'année civile. Cette indemnité est due par tous les usagers sans exception aucune, que l'on occupe un box ou non, propriétaire ou locataire.
2. Obligation de nettoyer l'emplacement.
3. Interdiction de raccorder un tuyau d'arrosage.

La somme de 40 F. doit être payée à la S.G. de Banque- C.C.P.261 pour le compte n° 655.000 de la copropriété Prince de Liège et Comte de Flandre.

La liste des personnes qui sont en ordre de paiement pour le lavage des voitures sur le parking sera affichée près de la prise d'eau. (V.art.II6, I21 et I22).

ARTICLE 124. - Nettoyage de la cage d'escalier. (V.art.II8).

Les propriétaires et les locataires qui en formulent la demande peuvent faire nettoyer leurs 1/2 palier et 1/2 escalier par une nettoyeuse engagée par le gérant et rétribuée anticipativement et directement par les bénéficiaires à raison d'un salaire mensuel indexé de 36,6 F. x 4 ou 5 selon le nombre de semaines. L'assurance à charge des intéressés sera contractée par le gérant et la quote-part de chacun sera liquidée annuellement. Cette quote-part sera due entièrement même s'il n'a été fait appel que pendant une fraction de l'année aux services de la nettoyeuse.

Ce nettoyage se fera d'office, sur décision du Bureau, pour les occupants qui négligeraient leurs obligations en la matière et à leurs frais si une intervention du gérant restait sans effet durable.

ARTICLE 125. - Quotités pour les décomptes trimestriels.

Adaptations résultant de la participation aux frais des 63 et 64 èmes copropriétaires (G.16 + un flat). L'art. 125 remplace donc la "Notice récapitulative pour la vérification de vos décomptes trimestriels" vous transmise précédemment.

A. Frais d'appartement:

Les quotités sont converties en 10.000èmes selon décision de l'A.G. Il s'agit des charges de résidence, d'entretien et de remplacement.

1. Flat entre-sol: 72/10.000
2. Appartements à 2 chambres: 146/10.000
3. Appartements à 3 chambres: 193/10.000
4. Appartement double (II + I 16): 219/10.000
5. Appartement G 16: 98/10.000

B. Frais d'ascenseur:

(quotités spéciales converties en 10.000èmes).

| n° de l'étage | type d'appartement |     |
|---------------|--------------------|-----|
|               | G H I              | J   |
| 1             | 88                 | 119 |
| 2             | 102                | 142 |
| 3             | 110                | 156 |
| 4             | 117                | 164 |
| 5             | 123                | 171 |
| 6             | 130                | 179 |
| 7             | 136                | 187 |
| 8             | 143                | 195 |
| 9             | 149                | 203 |
| 10            | 156                | 211 |
| 11            | 162                | 219 |
| 12            | 169                | 227 |
| 13            | 176                | 234 |
| 14            | 182                | 242 |
| 15            | 188                | 250 |

24  
8  
597  
24  
E  
38  
sauf le 38 double  
garage par hon  
Gouzon - 72.000

compte garage  
72 - 3334.700000

## Frais d'ascenseur(suite).

| n° de l'étage | type d'appartement |     |   |      |
|---------------|--------------------|-----|---|------|
|               | G                  | H   | I | J    |
| flat 0-I      |                    | 42  |   | ---- |
| GI6           |                    | 144 |   | ---- |
| HI6           |                    | 327 |   | ---- |
| JI6           |                    | --- |   | 195  |

## C. Frais pour garages:

inchangés - identiques pour tous sauf pour le n°38.

## D. Frais individuels:

calculés selon la consommation privative

ex: 1. Eclairage box: relevé annuel du compteur.

2. Consommation d'eau: selon le relevé annuel du compteur de passage ; fin septembre.

comprend: a) l'abonnement annuel: 500 F.+ I F. taxes pour 40 m<sup>3</sup>.

b) le supplément éventuel pour l'année écoulée, à 13,7 F. le m<sup>3</sup>.

Exemple: consommation = 78 m<sup>3</sup> (40 + 38)

à payer - abonnement = 40 m<sup>3</sup> = 501 F.

+ supplément = 13,7 F. x 38 = 521 F.

= total = 501 F. + 521 F. = 1.022 F.

## ARTICLE I26. - Tranquillité dans l'immeuble (modification art.68).

Est interdit dans l'immeuble, l'exercice de toute profession qui implique de nombreuses visites à domicile (consultations médicales, bureau commercial, etc....) ou qui est de nature à troubler la quiétude des voisins (garderie d'enfant, travail artisanal ou bruyant, etc....).

Le Conseil de gérance statuera souverainement dans les cas litigieux éventuels.

ARTICLE I27. - Les jeunes habitants de nos résidences sont autorisés, sous la responsabilité de leurs parents, à organiser de petites fêtes dans leur box privatif. Cette autorisation précaire est révoquée par le bureau et ne sera autorisée qu'une fois l'an. La demande écrite sera accompagnée d'un versement de 25 F. La galerie de garage sera éclairée de façon permanente. (A.G. n°16).

## ARTICLE I28. -

(Voir P.V. A.G. n°17, I4C et P.V. Bureau n°59).

Les peintures en émail blanc ou noir des châssis, garde-corps et coupe-vent sont exclues de l'entreprise commune et exécutées par le propriétaire dans un délai de 90 jours avant ou après les peintures communes.

Les travaux non exécutés dans les délais le seront d'office aux frais du copropriétaire défaillant.

## ARTICLE 129. -

-----  
 (Voir P.V. Bureau n°61 II à 14, n°56 12 et plainte écrite).

Il ne sera toléré qu'un chien ou chat par appartement.  
 Les grands chiens sont interdits (= + de 40 cm de taille au milieu du dos).

Les chiens dangereux porteront une muselière sur toute l'étendue de la propriété.

## ARTICLE 130. -

-----  
 (C. général de gérance n°1).

Les jeux de ballon, vélo et patins à roulettes sont interdits autour des halls, sur les parkings et dans les galeries et couloirs. Rappel: Tous jeux sont également interdits dans les cages d'escaliers et sur les paliers.

## ARTICLE 131. -

-----  
 L'amende est portée à 300 F. pour toute infraction au règlement dûment constatée et après avertissement. Elle ne sera appliquée que dans les formes prévues par l'art. 115 § 9 (=plainte écrite adressée au gérant par 3 copropriétaires dont un membre du Bureau).

## ARTICLE 132. - (remplacé par l'art.84)

-----  
 L'A.G. se tient chaque année à une date rapprochée de la mi-février.

## ARTICLE 133. -

-----  
 En dérogation aux art. 21 et 86, les convocations, P.V. et décomptes sont envoyés comme imprimés, sauf demande des intéressés.

## ARTICLE 134. -

-----  
 (Voir P.V. Bureau n°61 § 3).

L'épargne trimestrielle pour le fonds de réserve, actuellement de: 26,36,55,73 et 83 F. est portée à... 72,98,146,193 et 219 F., ce qui représente une épargne annuelle de 40.000 F.

ARTICLE 135. -Concerne la convention relative à la gestion séparée  
 ----- des deux parties des " Princes de Belgique".

I. La gérance du complexe "Les Princes de Belgique" sera organisée de la façon suivante:

- les résidences "Comte de Flandre" et "Prince de Liège" seront gérées par un bureau de gérance désigné par les seuls copropriétaires desdites résidences, et ce pour ce qui concerne les parties privatives leur appartenant, et les locaux dont ils ont l'usage exclusif selon convention du 14 décembre 1966, ainsi que les parties communes relatives auxdites Résidences.

- les ailes "A" et "B", réalisées par la Sté Ame ETRIMO, seront gérées par la S.A. GESTIONS & MANDATS, en vertu des dispositions contenues dans l'acte de base du notaire Richir, du 18 novembre 1966, et ce également pour ce qui concerne les parties privatives appartenant aux acheteurs de la S.A. ETRIMO, les parties communes relatives auxdites ailes "A" et "B" ainsi que les locaux attribués en vertu de la convention du 14/12/1966.

Il est rappelé que par suite d'un accord intervenu entre la S.A. ETRIMO et les copropriétaires des résidences "Comte de Flandre" et "Prince de Liège", les quotités indivises de l'appartement G.16, dans la proportion où celui-ci se trouve dans la résidence "Prince de Liège", sont intégrées dans ladite résidence et dépendent d'elle pour tout ce qui concerne la gérance.

II. Est expressément exclue des gérances telles que prévues et organisées à l'article I, la gérance des parties communes générales, c'est-à-dire celles qui sont communes aux deux parties en raison de l'usage commun qui en est fait. La gestion des communs généraux continuera à être assurée par le gérant C.R.M. et les frais seront répartis trimestriellement.

Il s'agit exclusivement:

- 1) de la rampe d'accès et des galeries des garages communes à tous les propriétaires de boxes et pour ce qui concerne les réparations, le blanchissage et l'entretien;
- 2) de l'entretien des caniveaux de chacune des deux galeries;
- 3) de l'entretien et des réparations des tuyauteries des eaux pluviales de l'ensemble des parkings;
- 4) de l'étanchéité du plafond de l'ensemble des galeries souterraines des boxes, de la cabine à haute tension et du local situé sous la rampe d'accès ETRIMO;
- 5) des réparations et blanchissage du couloir des caves situé sous le Duc de Brabant (résidence centrale).

A. Les frais des travaux (supportés par l'ensemble des propriétaires d'appartements) à exécuter aux communs généraux prévus aux parag. 1 à 5 ci-dessus, seront répartis entre les deux copropriétés dans la proportion de 62 % pour les ailes "A" et "B" et de 38 % pour les résidences "Comte de Flandre" et "Prince de Liège".

Les deux conseils de gérance réunis en Conseil Général de Gérance décideront de commun accord et à la majorité des 3/4 de l'opportunité de l'exécution des travaux réputés non urgents ou non indispensables tels qu'améliorations, embellissements, etc... Les remises en état urgentes ou indispensables seront comme le prévoit l'Acte de Base pour les travaux aux communs - exécutés à l'initiative et sous la responsabilité du gérant des communs généraux.

B. Les frais de jouissance des boxes, de gestion, de nettoyage, et d'éclairage, supportés par les propriétaires de boxes, seront répartis trimestriellement entre les deux copropriétés et ce proportionnellement au nombre de boxes, soit 39 "C.R.M." et 33 "ETRIMO".

Il convient de remarquer que par suite de la situation de fait existante ne sont pas considérés comme communs généraux:

- les salles des eaux.
- les compteurs d'eau.
- les hydrophores.
- les antennes T.V. et radios.
- l'éclairage extérieur.
- les égouts.
- les pelouses.
- les toitures.
- les descentes des eaux pluviales.
- le nettoyage des deux parkings arrières et des entrées.

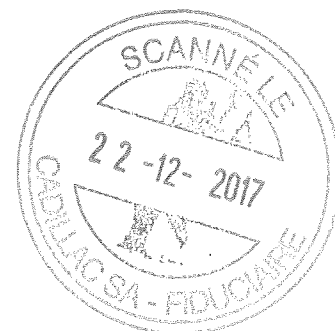
ARTICLE I36. - Les dispositions de la Convention sont complétées quant au fonctionnement du Conseil Général de Gérance, selon les propositions de [REDACTED] adoptées par le Conseil Général n°1 du 23/4/70 et par notre assemblée générale n°18.

ARTICLE I37. - (1) - Concerne les travaux repris au § A de la Convention précitée.

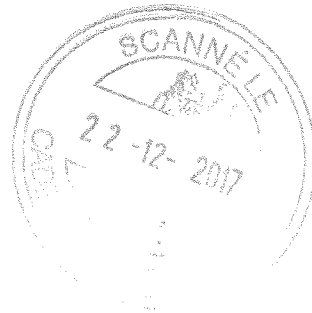
- a) les Résidences Comte de Hainaut, C. de Luxembourg et Duc de Brabant disposeront de 62 % des voix, les Résidences C. de Flandre et Prince de Liège en auront 38. (selon quotités).
- b) les décisions concernant les travaux sont prises à la majorité des 3/4 des votes exprimés.
- c) les voix sont exprimées par une ou plusieurs personnes par Résidence: ex. Etrimo: 20 + 20 + 22%.

ARTICLE I38. - (2) - Concerne la jouissance des Communs généraux: charges trimestrielles et règlement de copropriété.

- a) les Résidences C. de Luxembourg, C. de Hainaut et Duc de Brabant disposeront de 33 voix sur 72, les Résidences C. de Flandre et Prince de Liège de 39 voix (=selon nombre de boxes).
- b) les décisions concernant la jouissance des Communs généraux sont prises à la majorité des 2/3 des votes exprimés.
- c) les voix sont exprimées par une ou plusieurs personnes par Résidence: ex. C.R.M. 39 voix pour 6 personnes, soit (6 voix x 5) + (9 voix x 1), c'est-à-dire que les 3 voix restantes sont dévolues au plus ancien membre du Bureau.



Les Princes de Belgique  
35-37-39 avenue Marius Renard  
1070 Bruxelles.



REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.  
=====

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : MISE A JOUR.

Errata : nouvelle loi du 28 .06 .10(en vigueur au 01.09.2010)  
page de garde, signature: remplacer le mot Gérance par Copropriété (c.p)  
2<sup>ème</sup> page, 4<sup>ème</sup> ligne : remplacer le mot Gérance par Copropriété (c.p)  
Art. 14 : ligne 5 :remplacer 30 juin 1994 par 28 juin 2010.  
Art. 15 :ligne 9/10 : intercaler : les travaux, après emménagements  
Art. 16 :ligne 21 :(ou à son défaut un membre du c.p)  
Art. 18 :ligne 3 : remplacer le mot Gérance par Copropriété.

### Ajoute au règlement .

Article 18 : TRAVAUX : activités strictement interdites les  
-dimanches ,les jours fériés ,les samedi après-midi.  
Nonobstant la liberté concédée à l'Acte de Base, page 53 articles 10 et 11, il est en outre  
impératif de se conformer aux obligations suivantes :  
Manutention de matériaux et matériel pour travaux :  
Il est interdit d'utiliser l'ascenseur ou l'escalier, sauf dérogation spéciale, via la concierge.  
Ouverture de chantier :  
(-Les nuisances sonores ne pourront avoir lieu avant 8h et devront cesser à 17h, avec  
interruption 1 heure à midi. En tous cas les activités non bruyantes devront s'arrêter au plus  
tard à 21h)  
- les travaux ne pourront être entrepris que par un entrepreneur agréé et/ou un maître de  
l'ouvrage responsable du chantier  
-Ils devront être couverts par une assurance RC.  
-Ils devront être programmés et soumis à l'avance à l'approbation du conseil de copropriété.  
-Ils seront interdits pendant les mois de vacances. (sauf circonstances exceptionnelles).

L'article 15 est d'application.

L'accusé de réception devrait être modifié comme suit , à la 5<sup>ème</sup> ligne :  
Reconnait avoir pris connaissance du présent règlement et de ses adaptations à la  
loi du 28 juin 2010 et s'engage à s'y conformer. Et à la 6<sup>ème</sup> : Fait en 3 exemplaires.

PRINCES DE BELGIQUE

Janvier 1970.

A CONSERVER SOIGNEUSEMENT S.V.P.

A TOUS LES COPROPRIETAIRES ET LOCATAIRES.

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

"Dans toute communauté organisée, la liberté des uns finit là où commence le droit des autres". Cette règle d'or est la base du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR dont vous trouverez, ci-après le contenu.

Nous voulons croire que chacun se rendra compte que ces dispositions n'ont pas été instaurées dans le but systématique d'entraver la liberté individuelle, mais bien pour donner à la vie communautaire en général le maximum de sécurité et d'agrément.

En venant vous fixer dans notre pavillon, vous aviez le désir de jouir des avantages de confort et d'économie qu'offre la copropriété. Vous pouvez, vous devez, dans votre propre intérêt, contribuer individuellement à ce que la gestion de "votre" immeuble vous coûte le moins cher possible pour un confort meilleur.

Cependant, la cohabitation comporte aussi des devoirs : un appartement dans un immeuble à étages multiples n'est pas une villa isolée en rase campagne! Que vous le vouliez ou non, vous êtes inéluctablement solidaires de cette communauté, dont vous vous partagez mutuellement les attraits... mais aussi les inconvénients.

Faites l'impossible pour éviter ces inconvénients ou pour les réduire au strict minimum; vos voisins, connus ou inconnus vous en seront gré.

Aidez-nous donc à "être heureux ensemble"! Votre Conseil de Gérance et votre Gérant vous remercient à l'avance de votre collaboration et restent à votre disposition.

Le Gérant,

Le Conseil de Gérance,

Les NOUVEAUX OCCUPANTS, à qui nous souhaitons cordialement la bienvenue, voudront bien lire avant tout, le point II du REGLEMENT :

"Déménagements - Emménagements".

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Coordination des principales dispositions d'ordre intérieur en vigueur au 1er novembre 1969, extraites de l'acte de base ou ayant fait l'objet de décisions arrêtées par l'Assemblée Générale ou par le Conseil de Gérance.

### 1. Champ d'application.

Par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans le règlement et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit actuels et futurs. Un exemplaire du présent recueil sera remis contre signature ou par envoi recommandé à tous les propriétaires, actuels et futurs.

### 2. Locataires.

Les locations et baux accordés par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires "d'habiter l'immeuble bourgeoisement et en bon père de famille" et de se conformer aux prescriptions du règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance; En cas d'infraction grave dûment constatée, les locations et baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires sans préjudice à toutes autres sanctions éventuelles. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques. Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra être occupé à la fois par plusieurs familles.

### 3. Entretien et aspect.

Rien de ce qui regarde le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées (par ex. la peinture) ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale; chacun doit contribuer à conserver à l'immeuble sa bonne tenue de soins et entretien, entre autres, en ne satisfaisant et en ne négligeant rien délibérément.

Il ne pourra être mis aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-sanger, ni linge à sécher, ni autres objets disgracieux incompatibles avec la notion de terrasses (armoires, brosses, seaux, boîtes, boiseries le long des murs, etc...). Cette énumération n'est pas limitative. Un séchoir ventilé est à votre disposition pour votre linge, au 17<sup>e</sup> étage. Conformément au règlement de police communale, il est interdit de verser de l'eau, de secouer les tapis, nappes, draps, bouts de cigarettes, cheveux, etc ... pouvant salir les terrasses inférieures et le parking.

Les parties communes (entrées, halls, escaliers, paliers, couloirs des caves et des garages) doivent être maintenues libres en tout temps et ne peuvent servir à y effectuer des travaux privés.

Il est interdit d'abandonner quoi que ce soit dans le hall, dans les dégagements des caves et dans les galeries des garages. L'accès à la toiture est strictement interdit. Il est également interdit de traverser les jardins et pelouses.

#### 4. Moralité et tranquillité.

Les occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille; l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance d'autrui. Les occupants devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité dans l'immeuble ne soient à aucun moment compromises par leur fait, celui de leurs enfants, des personnes à leur service ou de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal tant dans le privé (appartement et garage) que dans les parties communes.

La règle élémentaire de vie en communauté leur fera en tout temps régler leurs appareils de radio, T.V. et autres de façon à ne pas importuner les voisins; il est interdit, dès 22 H., d'exécuter des travaux très sonores, tels que clouer, découper ou forer les murs, il est recommandé en outre, de parler moins bruyamment lors des visites et de fermer doucement les portes palières, ceci en vue de respecter le droit de chacun au repos absolu.

En cas de récidive, abus ou tapage nocturne (lors de soirées dansantes, réceptions tardives, disputes, etc...) il sera fait appel à la Police. Afin de remédier à la sonorité de votre revêtement de sol (par hauts talons, claquettes, déplacement de meubles, ...), perçue avec acuité par l'habitant d'en-dessous, il est instamment demandé, à défaut de tapis-plain, de mettre le plus fréquemment possible des pantouffles ou chaussures à semelles silencieuses, et de garnir les meubles que vous déplacez souvent de patins en feutre ou en mousse.

Dans le même ordre d'idées, les parents voudront bien penser à faire jouer leurs jeunes enfants, sur un revêtement, absorbant au maximum les chutes d'objets, piétinements bruyants etc...

#### 5. Jeux d'enfants.

Les parents veilleront à ne pas importuner les voisins par les cris et jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent, y compris les terrasses privatives.

Les jeux dans les parties communes, les ascenseurs, les galeries des garages, les abords et sur le parking sont strictement interdits.

Les parents seront rendus responsables des accidents corporels et matériels causés aux tiers, des dégradations aux choses communes ou privées et aux voitures en stationnement; en un mot, de tous dégâts occasionnés par leurs enfants.

#### 6. Animaux.

Les animaux domestiques sont autorisés à titre de simple tolérance.

Les chiens doivent toujours être tenus en laisse dans les parties communes, y compris les abords et le parking.

Si l'animal était source de nuisance par bruits, odeurs, dégâts ou autrement, la tolérance pourra être retirée. Veuillez éviter d'importuner les voisins par les aboiements de votre chien, surtout sur les paliers et terrasses et l'habituer à ne salir aucune partie commune de l'immeuble ni ses abords immédiats : façade, trottoirs, parking et sentiers, tout "accident" de ce genre devra être immédiatement effacé par le propriétaire du chien.

7. Matières dangereuses - gaz - électricité - antenne collective.

- Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables n'est autorisé dans l'immeuble.
- Tout appareil au gaz doit être raccordé à la cheminée (et non aux conduits d'aération ou autres gaines) prévue pour l'évacuation des gaz de combustion.
- Soyez économes en employant l'électricité dans les parties communes et ne bloquez pas les boutons-poussoirs de l'éclairage à minuterie; si un éclairage permanent vous est nécessaire (dénéagement, etc...) veuillez le demander à la concierge.

D'autre part, aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements sauf ceux actionnant de petits appareils ménagers, ceux-ci devront être "déparasités" afin de ne pas troubler les émissions radio et T.V.

Une antenne collective de T.V. / F.M. traverse tous les living et permet la réception des programmes radio F.M. 1ère et 2ème chaîne captables actuellement (prise blanche marquée "radio - T.V. ").

Il est indispensable : de ne pas intervertir les prises, d'employer exclusivement la fiche spéciale et du câble coaxial (surtout pas de fil twin), sous peine de perturber votre propre réception ainsi que celle de la colonne correspondante d'utilisateurs. Il est prudent, en cas d'absence prolongée, de débrancher les fiches d'antenne (foudre).

Il est interdit d'installer un ventilateur ou extracteur sur les gaines d'aération (W.C. et salle de bains).

8. Ordures ménagères.

Il est strictement interdit de jeter dans le vide-poubelles, des liquides, des objets qui dépassent emballés, 15 cm, ainsi que toutes autres matières susceptibles de l'obstruer ou de l'abimer.

Soit donc à éviter formellement : les objets volumineux (journaux, livres, boîtes, sacs), ceux qui s'ouvrent en éventail dans la poubelle (fleurs à tiges, cartons d'œufs), qui accrochent (filets, bas nylon, chiffons, langes, tissus) ou qui adhèrent (matières visqueuses ou molles, etc...); par mesure d'hygiène, ceux qui entretiennent un état d'humidité, source d'odeurs, de moisissures et d'insectes (liquides); par mesure de sécurité, les objets tranchants (lames), cassés (débris de vaisselle) ou susceptibles de se casser en tombant (bouteilles, verres); assurez-vous enfin de ce que les allumettes et bouts de cigarettes soient bien éteints; si votre vide-poubelles dégage une odeur désagréable, n'employez pas d'eau, ce qui aggraverait le milieu ambiant humide; s'il ne fonctionne pas normalement, n'utilisez ni l'eau ni le feu pour y remédier, mais prévenez IMMÉDIATEMENT la concierge. Les frais de débouchage seront à charge du responsable s'il est identifié, ou à répartir sur l'ensemble des occupants sans exception. La moindre négligence d'une seule personne peut coûter fort cher à chacun!

Descendez le maximum d'ordures couvertes ou emballées de préférence, surtout pour "certains objets" - directement DANS les poubelles au rez-de-chaussée - les objets très volumineux (caisses, petits meubles, vitres brisées, etc...)

seront par contre, déposés à l'endroit prévu dans le local des poubelles. Sous aucun prétexte, il ne peut être déposé d'objets (bouteilles, etc...) dans le hall d'entrée ni sur les paliers.

#### 9. Garages - Parking.

Les utilisateurs des garages et du parking : s'interdiront l'usage d'avertisseurs sonores, l'accélération des moteurs et l'échappement libre. Ils devront maintenir tous dégagements et accès libres et ne point y abandonner leur véhicule, même à titre de parking temporaire s'interdiront le débordement de leur voiture hors du garage, pourront laver leur véhicule - uniquement - dans leur garage ou sur le Parking à un emplacement désigné. Voir interdiction formelle de laver dans la descente au garage. Un point d'eau sera mis à la disposition des habitants, pendant les heures de service de la concierge. L'emplacement sera rincé après le lavage de la voiture. Ils fermeront à clef les portes de leur garage et de leur voiture où qu'elle se trouve et surtout n'y abandonneront pas d'objets pouvant exciter la convoitise des rôdeurs; n'introduiront pas d'essence dans leur garage, en dehors de ce que contient le réservoir du véhicule; d'une façon générale, éviteront tous troubles pour les autres occupants et se conformeront en tous points au règlement.

Le parking est privé, mais pas nominatif, il est réservé aux occupants des pavillons, à leurs invités et visiteurs. Son usage est limité à un maximum de 48 heures d'affilée, sauf pour les occupants de l'immeuble pour cause de maladie ou de climat; les camions et camionnettes (sauf les déménageurs pour le temps strictement nécessaire), les caravanes et remorques n'y ont point accès.

Pour des raisons de sécurité en cas de secours d'urgence, le règlement de police communale interdit le stationnement tout le long de la façade principale.

Il est interdit également de se parquer en dehors des emplacements délimités sur le parking.

#### 10. Usage de l'ascenseur.

L'ascenseur doit être utilisé selon les directives qui y ont été apposées par la firme installatrice.

Il est interdit : au transport d'objets encombrants ou salissants, aux poussettes et voitures d'enfants, de même qu'aux enfants de moins de 14 ans, animaux et objets non accompagnés, les parents et propriétaires intéressés seront entièrement responsables pour l'inobservance de cette règle.

Les occupants veilleront pour leur propre sécurité; à ne pas employer les boutons STOP et ALARME sans motif grave, à manœuvrer les boutons d'appel et d'étages avec douceur et non pas à coups répétés, à n'ouvrir la porte qu'après l'ARRÊT COMPLET, à ne pas imprimer à la cage des secousses susceptibles de la déséquilibrer et de la bloquer, à prévenir IMMÉDIATEMENT de toute anomalie de fonctionnement à la concierge ou un membre de la Gérance.

L'ascenseur sera utilisé avec économie et ne pourra être abusivement retenu aux étages.

## II. Déménagements - Emménagements.

L'amenutation des meubles doit s'effectuer uniquement par l'extérieur (poulies); l'emploi de la cage d'escalier et de l'ascenseur est strictement défendu.

L'usage modéré de l'ascenseur est cependant toléré pour LES OBJETS PEU VOLUMINEUX ET NON SALISSANTS, à conditions que le service commun n'en pâtisse pas (Ne pas "réservé" un ascenseur).

Une indemnité forfaitaire de 300 frs., sera perçue contre quittance, par la concierge, auprès de l'occupant, avant l'utilisation de l'ascenseur lors de chaque déménagement ou emménagement, au profit du "Fonds de Réserve" pour réparation des parties communes.

La concierge sera rendue responsable de cet acquittement. Les déménageurs doivent se présenter à la conciergerie à leur ARRIVÉE ainsi qu'à leur DÉPART, pour constat commun de l'état de la cabine ascenseur et des parties communes (paliers - portes, etc...); c'est pourquoi, il est INTERDIT d'effectuer un déménagement ou un emménagement les DIMANCHES & JOURS FÉRIÉS ainsi que les SAÛS-APRÈS-MIDIS sauf accord préalable.

Les contrevenants se verront infliger des frais de nettoyage.

Il sera procédé par la concierge à un contrôle des dégâts éventuels (toiture, ascenseurs, murs, etc...); la détermination de ces dégâts sera irréfutable et le paiement en sera réclamé aux responsables. Tout nouvel occupant devra payer à la concierge la contrevaletur des plaquettes nominatives du modèle agréé, à apposer dans l'immeuble.

Enfin, tout travail très bruyant (clouer, forer, décaper, ...) inhérent à un emménagement doit être effectué uniquement en-8 et 22 heures.

## 12. Accès des parties privatives - absence de l'occupant.

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, vérifications et entretien. Si les occupants s'absentent (vacances, voyages, etc...) ils doivent remettre la clef de leur appartement soit à la concierge, sous enveloppe scellée, soit à un mandataire (voisin, ami ou parent) habitant à proximité et dont ils communiqueront le nom, l'adresse et le n° de téléphone à la concierge ceci en vue d'y accéder en cas de besoin. Si l'urgence le justifie (sinistre), il pourrait, dans le cas contraire, être fait appel à la Police.

Les propriétaires et occupants devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des travaux effectués aux choses communes dans leur appartement.

## 13. Locaux divers.

Le local pour trottinettes, vélos et voitures d'enfants est situé Rez-de-chaussée, Pavillon B. La porte extérieure doit être fermée en tout temps (risque de vols). En cas d'encombrement, priorité est donnée aux voitures d'enfants. Veuillez employer le minimum de place et au besoin utiliser votre garage ou votre cave.

Des vannes de passage, des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité existent en sous-sol, dans quelques caves et garages privés. Leurs occupants ont l'obligation de laisser l'accès de ces canalisations possible à tout moment et doivent remettre au Gérant une clef supplémentaire, qui ne sera utilisée qu'en cas de nécessité.

#### 14. Sanctions pour inobservance du règlement.

Afin de conserver à l'immeuble le standing initialement prévu et de sauvegarder les intérêts de la communauté, le Gérant sera au regret de devoir appliquer aux occupants la procédure suivante en cas d'inobservance du règlement et plus particulièrement pour ce qui concerne les terrasses, le parking, les chiens, les jeux d'enfants, les déménagements et emménagements ainsi que les bruits gênants.

- a) une lettre d'avertissement, rappelant l'infraction, sera envoyée.
- b) si le fait se reproduit, une lettre recommandée lui sera adressée ; copie sera adressée au propriétaire éventuel.
- c) en cas de récidive, une amende de 200,- frs sera réclamée et payable dans la huitaine. Cette amende sera versée au "Fonds de Réserve" de la communauté.
- d) si l'amende n'est pas payée dans le délai, le Gérant assignera le contrevenant devant le Juge de Paix, tous frais judiciaires et autres étant mis à sa charge.

Rappelons, qu'en cas de faute grave, l'occupant locataire est passible d'expulsion (voir point 2 du règlement).

Comptes trimestriels et autres appels de fonds:

Le délai de paiement est fixé à 15 jours.

Un rappel sous pli recommandé sera adressé au défaillant.

Après un nouveau délai de 15 jours, une amende journalière de 100,- frs sera exigée.

#### 15. Conciergerie.

Le service de la conciergerie comporte tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues, et notamment pendant ses heures de service: tenir en parfait état de propreté les communs; évacuer les ordures ménagères, les poubelles seront sorties le matin du jour du passage du camion et rentrées sitôt après. Le lieu d'entreposage sera nettoyé aussitôt par la conciergerie qui en a les attributions, recevoir les paquets et commissions en dépôt pendant votre absence (sans obligation de faire une éventuelle avance de fonds et sans que sa responsabilité personnelle soit mise en cause); fermer à clef les portes d'entrée du pavillon à 22 heures; laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer; effectuer les petites réparations d'entretien commun; surveiller les entrées et sorties tant dans l'immeuble, les garages que sur le parking (la conciergerie est habilitée à faire les remarques nécessaires à tous les contrevenants: entrées, jeux, parking interdits, chiens non tenus en laisse, etc...); en général, faire tout ce que la Gérance lui commandera pour le service général de l'immeuble.

La conciergerie n'a d'ordres à recevoir que de la Gérance, elle ne pourra pas s'occuper de besoins ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives. Il est demandé à chacun d'être compréhensif et de l'aider dans sa tâche, notamment: en ne salissant pas délibérément vous-même ou par vos enfants, visiteurs, chiens, vélos et voitures; en le prévenant de l'arrivée prévue en votre absence d'une commande que vous attendez (si l'objet est volumineux, panier à linge, meubles, remettez-lui votre clef d'appartement); en maintenant fermées à clef les portes d'entrée que vous utiliseriez après 22 H.; en lui remettant clefs ou instructions ÉCRITES si vous mettez votre appartement ou votre garage en vente ou en location;

7.  
en l'avisant, immédiatement; (ou à son défaut, un membre de la Gérance) de toute anomalie commune que vous constateriez; panne d'ascenseurs, d'éclairage, de vide-poubelles, de chauffage, d'eau chaude et froide, portes fermant mal, bris, dégâts et incidents divers).

Il y va de l'intérêt général.

Enfin, si vous prévoyez des travaux très salissants dans les galeries des caves et des garages, veuillez procéder vous-même, à la remise en ordre ou dédommager la concierge pour le travail supplémentaire que vous lui imposez.

Signalons également que le service communal d'enlèvement des immondices fonctionne les lundis, mercredis et vendredis matin.

La concierge est tout à votre service dans les limites prévues ci-dessus.

16. Chacun s'exprime dans la langue de son choix .

Les écritures et les procès-verbaux des réunions se feront en français exclusivement.

En cas de sinistre, il y a lieu de s'adresser, dans le plus bref délai au gérant . - Monsieur SEBILLE - Tél. 21.92.55.

Compte bancaire - Bankrekening  
001-0211256-66

B-1070 Bruxelles-Brussel Le 05 mai 1976  
avenue Marius Renard-laan, 35-37-39

Annexe au P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire tenue  
le 26 AVRIL 1976

De commun accord, il a été convenu de ne plus appliquer  
l'amende pour retard de paiement, suivant Acte de Base,  
article 79, page 82, mais d'appliquer la convention  
suivante:

" A défaut de paiement intégral de la somme due sur la  
base du document établi par le gérant, au plus tard  
trente jours après la date d'envoi de ce document,  
la somme restée impayée sera majorée de 10 % avec  
minimum de 500 frs, pour couvrir les frais supplé -  
mentaires, autres que les frais judiciaires  
éventuels, résultant du défaut de paiement " .

Ce document est à insérer dans l'Acte de Base &/ou  
Règlement d'Ordre intérieur.

Compte bancaire - Bankrekening  
001-0211256-66

B-1070 Bruxelles-Brussel Le 05 mai 1976  
avenue Marius Renard-Iaan, 35-37-39

Annexe au P.V. de l'Assemblée Générale Statutaire tenue  
le 26 AVRIL 1976

De commun accord, il a été convenu de ne plus appliquer  
l'amende pour retard de paiement, suivant Acte de Base,  
article 79, page 82, mais d'appliquer la convention  
suivante:

" A défaut de paiement intégral de la somme due sur la  
base du document établi par le gérant, au plus tard  
trente jours après la date d'envoi de ce document,  
la somme restée impayée sera majorée de 10 % avec  
minimum de 500 frs, pour couvrir les frais supplé -  
mentaires, autres que les frais judiciaires  
éventuels, résultant du défaut de paiement " .

Ce document est à insérer dans l'Acte de Base &/ou  
Règlement d'Ordre intérieur.



Modifications 23 octobre 2012 – version 6

SU/BN/2110648-01/\$

Transcription :

Le droit d'écriture s'élève à 50 euros

Rép. N°

Du \$/11/2012

ACB PARTICULIER



## STATUTS

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

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**  
**"Comte de Flandre et Prince de Liège"**  
ayant son siège à 1070 Anderlecht,  
Avenue Marius Renard 31/33  
Numéro d'entreprise : 0876.495.067

L'AN DEUX MILLE DOUZE.

LE # NOVEMBRE

Devant Nous, Maître Bertrand NERINCX, Notaire associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « James Dupont, Catherine Gillardin, Eric Jacobs, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Notaires Associés, geassocieerde Notarissen », en abrégé ACTALYS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0.831.909.513.

### A COMPARU

L'ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES « COMTE DE FLANDRE ET PRINCE DE LIEGE », ayant son siège social à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéro 31, numéro d'entreprise : 0876.495.067

Ici représentée par \$\$\$\$ , syndic dument reconduit à cette fonction \$ dont le mandat a été dument reconduit en date du \$\$

Mandaté à comparaître au présent acte aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires tenue en date du 30 mars 2011 et du 2012 et dont copies des procès verbaux resteront ci-annexées, (sans qu'en résulte une obligation de transcription)

ci-après dénommée "la Comparante".

## INTRODUCTION

### I. EXPOSE PREALABLE

1. La Comparante reprend l'ensemble des Copropriétaires du bien suivant :

## COMMUNE D'ANDERLECHT

Dans un Complexe immobilier sur et avec terrain, à front de l'avenue Marius Renard, entre les numéros 31/33, et 35 à 39, où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante ares, cadastré ou l'ayant été suivant matrice cadastrale récente section H, numéro 364 H (et selon l'acte de base, partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée).  
Tel que ce terrain est décrit et figuré sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la Commune d'Anderlecht.

- Le Lot I dénommé « Les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » : trente-huit mille six cent quatre-vingt-sept/cent millièmes (38.687/100.000ièmes).

2. Pour le contenu de cet exposé préalable, il est fait référence à l'exposé préalable repris à l'Acte de base général du Complexe immobilier « Les Princes de Belgique » reçu par le notaire soussigné antérieurement au présent.

## II. LEXIQUE

Il est fait référence à l'Acte de base général, reçu antérieurement aux présentes.

## III. OBJET DU PRESENT ACTE

La Comparante déclare que la structure du Complexe immobilier sera régie par l'Acte de base général **et** par les Actes de base particuliers, respectivement pour chaque Lot, de sorte qu'il existera une superposition d'Associations plénière et partielles, conformément à la décision prise par l'Assemblée générale du 30 mars 2011 dont le procès-verbal est resté annexé à l'Acte de base général.

Ainsi vont se superposer l'Association plénière pour l'ensemble du Complexe immobilier et les Associations partielles respectivement pour chaque Lot (« Sous-copropriété ») toutes dotées de la personnalité juridique.

Cette superposition de copropriété et d'association de copropriété distinctes à deux niveaux, aura pour conséquence que l'Indivision principal ainsi que chaque Sous-copropriété distincte aura ses propres statuts, chacune d'entre elles dotées des mêmes organes et des mêmes compétences.

Aux termes desdits Actes de base particuliers sont répartis entre chaque Entité privative constitutive d'un Lot, les Parties

communes particulières du Lot. De même, les quotes-parts dans les Parties communes générales telles que décrites à l'Acte de base général et telles qu'attribuées à l'Acte de base général à chacun des Lots sont également, aux termes desdits Actes de base particuliers réparties entre chaque Entité privative constitutive du Lot en question.

La Comparante, en exécution du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011, nous a dès lors requis de dresser le présent acte contenant notamment les statuts de l'Association partielle des copropriétaires du Lot I.

#### IV. STATUT DU LOT « Résidences COMTE DE FLANDRE ET PRINCE DE LIEGE »

##### **1. Definition du statut réel**

Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Sous-copropriété du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » faisant partie du Complexe immobilier régie par l'Acte de base général reçu par le notaire Bertrand Nerincx antérieurement aux présents.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège ».

Les dispositions de l'Acte de base particulier (acte de base et règlement de copropriété) et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège ».

Ces dispositions ne pourront être modifiées que par une décision des Copropriétaires siégeant en Assemblée générale particulière prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège ».

L'Association partielle du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » est dotée de la personnalité juridique.

##### **2. Définition du règlement d'ordre intérieur**

Il a été 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 du Complexe immobilier aux termes de l'Acte de base général dudit Complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Les Copropriétaires du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » pourront à tout moment compléter ledit règlement pour les détails de vie en commun au sein de ce Lot.

### **3. Force obligatoire**

Le statut réel, constitué de l'Acte de base général, l'Acte de base particulier et du règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur obligent les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » et des Parties communes particulières de ce Lot et leurs ayants droit et ayant cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

### **4. Associations partielles**

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il est créé pour le Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » une Association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique.

L'association partielle des copropriétaires du Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » sera également dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété et un règlement d'ordre qui lui sera propres.

L'Association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes générales.

Chaque Association partielle sera exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes particulières propres au Lot considéré, placé également sous un régime de copropriété forcée organisée.

## **TITRE I. – ACTE DE BASE**

### **Exposé préalable**

Comme exposé à l'Acte de base général, il est rappelé que :

→ - les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par le notaire Verbist, le seize mars mil neuf cent

- soixante-deux, et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois,
- les dispositions de l'acte de base et de ses annexes reçu par le Notaire Richir, précité, le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six,
  - les décisions prises par l'assemblée générale des Copropriétaires,
  - les dispositions de l'Acte de base principal,
  - les dispositions du présent acte,
- restent obligatoires et opposables à tous les Copropriétaires du Lot « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège ».

## CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER

### Article 1 : Situation actuelle

Le Complexe immobilier a été divisé en deux Lots distincts aux termes de l'Acte de base général reçu par le notaire Bertrand Nerinx antérieurement aux présentes.

### Article 2 : Description générale du Lot « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège ».

En ce qui concerne la description générale du Lot « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège », il est fait référence à la description reprise aux actes de base antérieurs prédécrits.

### Article 3 : Division

Un Lot dans le présent acte est l'ensemble des éléments structurels, des infrastructures et des constructions qui le constitueront. Il est composé de (i) des Parties communes particulières et (ii) des Entités privatives.

Chaque Lot formera une Sous-copropriété distincte dotée d'une Association partielle visée à l'article 577-3 §3 du Code civil.

Par conséquent, la structure du Lot « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » sera régie par le présent Acte de base particulier.

### Article 4 : Répartition des quotités dans les Parties communes générales

Il résulte de l'Acte de base général qu'au Lot I « Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège » il a été attribué **trente-huit mille six cent quatre-vingt-sept/centmillièmes (38.687/100.000ièmes)** dans les Parties communes générales dont le Terrain ; toutefois, les charges communes générales

afférentes à ce lot sont réparties en trente-huit mille/centmillièmes (38.000/100.000).

Il sera tenu compte de cette proportionnalité non seulement pour la répartition des charges (dépenses et recettes) communes, mais également au sein du Conseil général de copropriété, dont les membres ne pourront être en dettes à l'égard des trois Entités.

Il est en outre ici fait observé que par dérogation à ce qui précède, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage – y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes); certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic), qui seront alors répartis à concurrence de 33/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Pavillons A&B, et de 39/èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège.

## CHAPITRE II : PARTIE COMMUNES PARTICULIERES DU LOT « RESIDENCES COMTE DE FLANDRE ET PRINCE DE LIEGE »

### **Article 5 : Description des Parties communes particulières**

#### **5.1. Remarques générales**

Les Parties communes particulières sont des Parties communes qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant le présent Lot servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'Association partielle concernée.

Conformément à la loi, les Parties communes particulières ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes générales et particulières.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires de la Sous-copropriété, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes particulières telles que fixées par le présent Acte de base particulier.

Toute aliénation d'une Entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les Parties communes particulières (et générales) qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une Entité privative grève de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les Parties communes particulières (et générales).

Les Parties communes particulières sont constituées des éléments du présent Lot ci-après énumérés qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, dudit Lot et Entités privatives.

Chaque partie du présent Lot qui n'est pas une Partie privative qui sera plus amplement décrite ci-après est présumée être une Partie commune particulière.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée particulière. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du Lot doit servir de critère pour déterminer si une partie est Commune particulière ou pas.

Tous les éléments constitutifs du présent Lot seront des Parties communes particulières pouvant être grevées de servitudes grevant un Lot au profit d'un autre Lot ou au profit du Complexe immobilier.

Il en va ainsi pour, notamment de tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces Lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :

- Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les paliers, dégagements formant couloir ;
- Les locaux techniques propres à un Lot ;
- Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque Lot ;
- Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaire propres à chaque Lot ;
- L'ensemble de l'équipement technique formant le système de contrôle d'accès, vidéo-parlophonie, et système de caméra de surveillance du Complexe à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des Lots.
- Les terrasses et les balcons, les ornements

extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque Lot ;

- Les locaux poubelles

Et en général, toutes les parties de chacun des Lots qui sont affectées à l'usage exclusif dudit Lot.

Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage – y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes) ; certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic)), réparties de 39/72èmes en ce qui concerne le présent Lot

### **5.2. Enumération des Parties communes particulières**

Pour l'énumération des Parties communes particulières propres au Lot I, il est fait référence à l'énumération de celles-ci dans les actes de base antérieurs reçus par Maître Richir et Maître Verbist, prédécrits.

Il en va ainsi pour, notamment :

#### L'Entre-sol du Lot I

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

#### Aux étages du Lot I

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur ;

Au palier du seizième, une trappe donnant accès à la machinerie des ascenseurs ;

En passage vertical : les gaines d'immondices condamnées, les cheminées, les aréas et les tuyauteries diverses.

### **5.3. Répartition des quotités dans les Parties communes particulières**

Le calcul des quotités de chaque partie privative du Lot I dans les Parties communes particulières du Lot I se fait suivant la formule suivante :

*[Nombre de quotités dans les Parties communes générales x 0,38 = Nombre de quotités dans les Parties communes particulières]*

de telle manière que les Parties communes particulières seront divisées en trente-huit mille/trente-huit millièmes (38.000/38.000ièmes) attribuées aux parties privatives du Lot I, en proportion de la valeur respective de celles-ci.

CHAPITRE III : PARTIES PRIVATIVES DU LOT I  
« RESIDENCES COMTE DE FLANDRE ET PRINCE DE  
LIEGE »

**Article 6 : Description des Entités et Parties privatives**

**6.1. Remarques générales**

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire d'une Entité privative ne peuvent être modifié que par l'Assemblée générale particulière de tous les Copropriétaires du Lot, sans distinctions, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des Parties communes particulières du Lot.

Chaque Entité privative implantée au sein du Lot, lui-même partie privative du Complexe immobilier formera une entité juridique dans le chef de son (ses) Propriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris du Terrain et une quote-part lui afférente dans les Parties communes particulières au Lot.

**6.2. Description des Parties privatives du Lot I**

Ce Lot comprendra deux Résidences respectivement en partant de gauche face à l'immeuble :

- 1) la « Résidence Prince de Liège » ;
- 2) la « Résidence Comte de Flandre ».

Pour la description des Parties privatives du Lot I et les quotes-parts y afférentes, il est fait référence à la description et énumération de ces Entités privatives repris aux actes de base antérieurs reçus par Maître Richir et Maître Verbist, prédécrits.

CHAPITRE IV : SERVITUDES

Il est fait référence à l'Acte de base général.

**Titre II. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Exposé général

Le présent Acte de base particulier et le règlement de

copropriété forment ensemble les Statuts du présent Lot. Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la Sous-copropriété, ainsi que leurs ayants droits et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces Statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du présent Lot. Ils contiennent les dispositions applicables au présent Lot et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties communes particulières, les critères et le mode de calcul de la répartition des Charges communes particulières, les règles relatives au mode nomination d'un Syndic particulier, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat.

Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du présent Lot.

Elles ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée générale particulière prise dans le respect de la loi et les présents Statuts. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le présent Lot aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification au présent acte et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

L'Association partielle est dotée de la personnalité juridique.

La présente Association partielle propre au présent Lot placée lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au présent Bâtiment, ***sauf*** dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à ***l'Esthétique générale***.

## **CHAPITRE I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE & PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.**

### **Article 1 – DIVISION DU PRESENT LOT EN PARTIES COMMUNES PARTICULIERES ET DES PARTIES PRIVATIVES.**

Le présent Lot comporte, d'une part, des Parties communes particulières dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de

l'Assemblée particulière, à tous les Copropriétaires du présent Lot pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des Copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

**Article 2 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.**

Les Parties communes particulières sont divisées et attribuées aux Lots dans les proportions reprises aux actes de base antérieurs prédécrit.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la sous-copropriété, ou par les actes de base antérieurs, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou ultérieurement par application des dispositions du présent Acte, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale Partielle prise à l'unanimité des Copropriétaires.

**Article 3 - MODIFICATION DES LOTS OU ENTITES PRIVATIVES.**

Il est fait référence à l'Acte de base général.

**Article 4 - LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.**

Les Parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations partielles.

Il est précisé que les éléments non privatifs participant de l'Esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, quoique pouvant constituer des Parties communes particulières voire des parties privatives d'une Entité Privative, sont stipulées être de communauté générale dans la mesure où ces éléments touchent à l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties communes générales.

**Article 5 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'Entité Privative proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des Parties communes générales et/ou Parties communes particulières). Chacun des Copropriétaires a le droit de jouir de son Entité Privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du Complexe immobilier.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte, modifier comme bon lui

semblera, la distribution intérieure de son Entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour un des Lots, formant le Complexe immobilier, les Parties communes générales, les Parties communes particulières et les Entités privatives des autres Copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux Copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs Entités privatives, aucune modification aux Parties communes générales et particulières, sauf à se conformer aux dispositions des statuts du Complexe immobilier.

#### **Article 6 – MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.**

Les travaux de modifications aux Parties communes particulières ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale Partielle statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des Copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic Partiel peut agir seul, de sa propre initiative.

#### **Article 7 - DESTINATION DES LOTS.**

À ce sujet, il est fait référence à l'Acte de base général.

### **CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION DU LOT.**

#### **SECTION I - ASSOCIATION PARTIELLE.**

##### **Article 9 - Constitution.**

L' « Assemblée générale particulière » aux termes du présent acte désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Lot I.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs aux Assemblées générales plénières seront régis par l'Acte de base général propre au Complexe immobilier.

Chaque Propriétaire d'un Lot ou d'une Entité privative est membre de l'Assemblée générale partielle et participe aux délibérations.

##### **Article 10- Dénomination.**

Cette Association sera dénommée:

**« Association partielle des copropriétaires des 'Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège' ».**

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du

Complexe immobilier. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

**Article 11 - Siège.**

Elle a son siège dans le Complexe immobilier, à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéros 31.

**Article 12 - Personnalité juridique - Composition**

L'Association partielle dispose de la personnalité juridique. Tous les Copropriétaires du Lot I sont membres de l'Association Plénière. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

**Article 13 - Patrimoine de l'Association partielle**

L'Association partielle ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'Association partielle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des Parties communes partielles.

**Article 14 - Objet**

L'Association partielle a pour objet la conservation et l'administration du Complexe immobilier.

**Article 15 - Solidarité divisée des Copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'Association partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale partielle, 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 partielle est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes particulières, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association partielle est condamnée.

**Article 16 - Actions en justice – Frais**

L'Association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée

par le Syndic particulier.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot ou l'Entité privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic particulier qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

#### **Article 17 - Dissolution - Liquidation**

L'Association partielle est dissoute de plein droit dès que l'indivision organisée a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du Complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association partielle.

L'Assemblée générale particulière peut dissoudre l'Association particulière. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée générale particulière ne pourra la dissoudre si le Lot reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'Association partielle subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Lot, objet des présents statuts.

L'Assemblée générale partielle, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic particulier désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association partielle.

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 partielle, le Syndic particulier 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 particulière où les livres et documents de l'Association partielle 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.

### **SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PARTIELLE**

#### **I/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PARTICULIÈRE**

##### **1. Pouvoirs**

L'Assemblée générale particulière dispose de tous les pouvoirs

de gestion et d'administration de l'Association partielle à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic particulier,
- à chaque Copropriétaire ou occupant,
- de ceux qui seront attribués aux termes de l'Actes de base principal aux Assemblées générales plénières ou au Syndic général du Complexe immobilier.

Sous ces réserves, l'Assemblée générale particulière est souveraine maîtresse de l'administration du Lot en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Lot. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic particulier,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic particulier provisoire,
- la dissolution de l'Association partielle.

L'Assemblée générale particulière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association partielle sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée générale particulière, ou d'une Assemblée partielle, la question sera soumise à l'Assemblée générale particulière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée générale plénière.

## **2. Composition**

L'Assemblée générale particulière se compose de tous les Copropriétaires du Lot, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes particulières.

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

mandataire.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

### **3. Procurations**

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées générales particulières, mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée générale particulière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée générale particulière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

Le Syndic particulier ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée générale particulière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée partielle, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée générale particulière par un expert.

Si une portion du Complexe appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée générale particulière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous 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.

### **4. Date et lieu de l'Assemblée générale particulière et ordinaire**

L'Assemblée générale particulière annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans

les convocations et, à défaut, au siège de l'Association partielle.

## 5. Convocations

### a) Principes

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

Le **Syndic particulier** doit convoquer l'Assemblée générale particulière ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée générale particulière à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du Lot.

**Un ou plusieurs Copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes particulières peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale partielle. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au Syndic particulier qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic particulier ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée générale particulière.

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

### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours ouvrables au moins avant la date de l'Assemblée générale particulière.

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

### c) Adresse de convocation

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

### d) Syndic particulier et Syndic particulier provisoire

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

#### e) Consultation

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

#### **6. Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée générale particulière.

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

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

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

L'Assemblée générale particulière 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.

#### **7. Constitution de l'Assemblée générale particulière**

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

Les délibérations et décisions d'une Assemblée générale particulière 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.

#### **8. Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'Assemblée générale particulière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président. Il peut être assisté de deux assesseurs qui forment alors le bureau. Son président doit être un Copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant

en séance, par les Copropriétaires qui assisteront à l'Assemblée générale particulière ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **9. Délibérations**

### **a) Droit de vote**

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

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 particulier ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

### **b) Quorum de présence - Deuxième Assemblée générale particulière**

L'Assemblée générale particulière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée particulière, 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 particulières.

Néanmoins, l'Assemblée générale particulières délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée générale particulière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes particulières.

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

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

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

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'Assemblée générale particulière 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 générales;

b) de tous travaux affectant les Parties communes particulières, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic particulier;

c) de la composition d'un Conseil Particulier de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic particulier de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certains Lots ou à certaines Entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association partielle des copropriétaires.

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

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

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

b) de la modification de la destination du Lot ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction du Lot 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 particulière de reconstruction totale du Lot ;

- sur la décision de dissoudre l'Association partielle des copropriétaires.

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

**d) Considérations pratiques**

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

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale particulière 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 particulière.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'Assemblée générale particulière sans exprimer son vote.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains Copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du Lot 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 ou à ces dépenses.

#### **e) Vote par écrit**

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

#### **f) Procès-verbaux - Consultation**

Le Syndic particulier rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale particulière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le Syndic particulier consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée générale plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires. Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic particulier par écrit. Tout Copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association plénière des copropriétaires.

## **10. Actions en justice**

### **a) Par l'Association partielle**

L'Association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

Le Syndic particulier est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes particulières, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée générale particulière dans les plus brefs délais.

Le Syndic particulier informe sans délai les Copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée particulière des actions intentées par ou contre l'Association partielle.

### **b) Par un Copropriétaire**

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

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

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

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 particulières. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les Parties communes particulière, lorsque l'Assemblée partielle s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée générale particulière 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 particulière et prenne à sa place la décision requise.

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

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association partielle, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association partielle en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association partielle, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association partielle.

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

#### **c) Par un occupant**

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

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

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

#### **11. Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'Assemblée particulière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Bâtiment.

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

1) en ce qui concerne les décisions adoptées avant la

concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'Assemblée particulière ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic particulier, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association partielle 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 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 particulier, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée particulière.

Tout membre de l'Assemblée particulière des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic particulier des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au Syndic particulier 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.

### **III/ NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC PARTICULIER**

#### **1. Nomination**

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

Si le Syndic particulier est une société, l'Assemblée particulière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic particulier.

Elle peut choisir le Syndic particulier parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic particulier et l'Association partielle doivent figurer dans un contrat écrit.

#### **2. Révocation - Délégation – Syndic particulier (provisoire)**

L'Assemblée particulière peut en tout temps révoquer le Syndic particulier.

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

Le juge peut également, à la requête d'un Copropriétaire,

désigner un Syndic particulier provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du Syndic particulier. Celui-ci est appelé à la cause.

### **3. Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic particulier est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du Bâtiment, siège de l'Association partielle.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic particulier ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic particulier sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association particulier, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée particulière peuvent être consultés.

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

### **4. Responsabilité - Délégation**

Le Syndic particulier est seul responsable de sa gestion.

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

### **5. Pouvoirs**

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée particulière;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'Association partielle; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association partielle;
- 4° de représenter l'Association partielle, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne Occupant du Bâtiment

en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée particulière, la date des Assemblées particulières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties communes particulières qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée particulière.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties communes particulières du Bâtiment ;  
7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion du Bâtiment à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée particulière, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la Sous-copropriété;

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'Assemblée particulière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée particulière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic particulier, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Entités privatives des autres Copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'Association partielle de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes particulière, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association partielle ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée particulière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic particulier a la charge de la gestion journalière du Bâtiment et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le Syndic particulier engage, dirige et licencie les éventuels salariés du Bâtiment, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

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

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

## **6. Rémunération**

Le mandat du Syndic particulier ou du Syndic particulier provisoire est rémunéré. L'Assemblée particulière fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une Charge commune générale.

#### **7. Démission – Fin de sa mission**

Le Syndic particulier peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée particulière.

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

### **SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE DU LOT I « Comte de Flandre et Prince de Liège »**

#### **1. Composition**

Il sera créé un Conseil général de copropriété du Lot I, comprenant 3 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit :

Les membres du Conseil général de copropriété du Lot I sont nommés par l'Assemblée particulière.

Le Conseil général de copropriété du Lot I est présidé par le président en exercice de l'Assemblée particulière. Le Syndic particulier y assiste avec voix consultative. A leur demande, le Syndic général peut également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée particulière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil général de copropriété du Lot I dans le respect des présents statuts et de la loi.

#### **2. Pouvoirs.**

Le Conseil général de copropriété du Lot I est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil général de copropriété du Lot I aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic particulier de ses missions.

- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion du Bâtiment par le Syndic particulier. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le Conseil général de la copropriété du Lot I.

- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée particulière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée particulière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée particulière octroyant celles-ci.

Le Conseil général de copropriété du Lot I peut, en outre dans l'intérêt général du Bâtiment suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées particulières que de l'Assemblée plénière. Le Conseil général de copropriété du Lot I peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée particulière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic particulier et de l'Assemblée particulière, le Conseil de copropriété du Lot I pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée particulière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée particulière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil de copropriété du Lot I adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **3. Délibérations.**

Le Conseil général de copropriété du Lot I délibérera valablement si trois de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic particulier, et à leur demande le Syndic général y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil général de copropriété du Lot I seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents ou représentés et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association partielle.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée particulière, le Conseil général de copropriété du Lot I fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **Article 26 : Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée particulière désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée

particulière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic particulier, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée particulière. Si ce Commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association partielle.

### **CHAPITRE III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

#### **I. CHARGES COMMUNES PARTICULIERES**

##### **Article 19 - Énumération des charges**

Les charges communes particulières générées par les Parties communes particulières sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes particulières et les frais de consommation des installations communes particulières, les indemnités dues par la Sous-Copropriété constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Sous-Copropriété et pour couvrir la responsabilité civile de l'Association partielle, les frais de reconstruction du Lot détruit. L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes particulières générées par les Parties communes particulières comprennent notamment :

- a) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties privatives au sens des présents statuts de la Copropriété générale ;
- b) les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces Lots ;
- c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement chacun de ces Lots ;
- d) l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres à chacun de ces Lots.
- e) les frais dus à la société de maintenance dans le cadre du contrat pour la gestion des déchets ménagers et des locaux poubelles.

En vertu de cette règle, chaque Lot supportera donc exclusivement les charges dont les Entités privatives qui le composent ont seuls l'utilité.

Sont également considérées comme charges privatives propres aux différents Lots :

- (i) Les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque Lot ou Entité privative composant un Lot placé sous un régime de sous-copropriété

partielle et de l'électricité. Tous frais relatifs à ces sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

(ii) Les frais d'entretien et de réparation de la ou des Parties communes générales du Complexe immobilier dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls Copropriétaires ou occupants d'un Lot ou d'une Entité privative sont bien déterminée.

## **Article 20 - Répartition des charges communes particulières**

### **1. Principe**

Sauf règles particulières de répartition des charges communes particulières, les charges communes particulières se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties communes particulières liées à l'Entité privative, dont ils sont propriétaires.

### **2. Impôts**

A moins que les impôts relatifs au Lot ne soient établis directement sur des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes particulières.

### **3. Responsabilité du fait du Lot**

La responsabilité du fait du Lot (article 1386 du Code civil) de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Lot se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties communes particulières sans préjudice au recours que l'Association partielle pourra avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou Copropriétaire d'une Entité privative.

### **4. Augmentation des charges**

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes particulières pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

### **5. Répartition pratique des charges communes particulières**

Il incombe au Syndic particulier du Lot de procéder à la répartition des charges communes particulières.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant la Sous-copropriété.

## **Article 21 - Provision, établissement des comptes copropriété relatifs aux charges communes particulières, règlement et recouvrement des charges communes particulières**

## **1. Provision**

Le Syndic particulier est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des Charges communes particulières, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée particulière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des Charges communes particulières, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites Charges communes particulières, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera aux Copropriétaires du Bâtiment.

## **2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulières**

Le compte des Charges communes particulières est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Les comptes de gestion du Syndic particulier sont présentés à l'approbation de l'Assemblée particulière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du Syndic particulier à soumettre à l'approbation de l'Assemblée particulière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée particulière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic particulier devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée particulière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil général de copropriété du Lot I, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le Conseil général de copropriété du Lot I devra établir un rapport à l'Assemblée particulière en formulant ses propositions.

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

Le Syndic particulier détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires signaleront aux membres du Conseil

général de copropriété du Lot I, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **3. Règlement des charges communes particulières**

Le règlement des Charges communes particulières incombant à un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des Charges communes particulières n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée particulière.

Le paiement des Charges communes particulières se fera par le Copropriétaire concerné.

### **4. Recouvrement des charges communes particulières**

Le Syndic particulier, en sa qualité d'organe de l'Association partielle, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Bâtiment.

A cette fin, le Syndic particulier est autorisé pour le recouvrement des Charges communes particulières :

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

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

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

Le Syndic particulier peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association partielle.

Le Syndic particulier devra souscrire aux frais de l'Association partielle une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association partielle et un de ses membres.
- l'Association partielle et une autre Association partielle.
- l'Association partielle et l'Association plénière.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de Charges communes particulières.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic particulier par chacun des Copropriétaires au sein du Bâtiment pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Sous-

copropriété.

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

c) à réclamer aux Copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les Parties communes particulières rattachées à l'Entité privative concernée dont ils sont propriétaires, la quote-part des Copropriétaires défaillants dans les Charges communes particulières, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein du Bâtiment 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.

Durant la carence d'un défaillant, les autres Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

## **Article 22 - Fonds de roulement - Fonds de réserve**

### **1. Fonds de roulement.**

Le Syndic particulier aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Sous-copropriété.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes particulières, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de Charges communes particulières dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association partielle, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic particulier.

Toutes les charges périodiques de la Sous-copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Sous-copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes particulières.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée particulière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée particulière ordinaire, le Syndic particulier devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les

Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etcetera, le Syndic particulier pourra faire appel à une provision supplémentaire.

## **2. Fonds de réserve.**

L'Assemblée particulière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout Partie commune particulière qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée particulière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée particulière.

## **Article 23 - Modification de la répartition des charges**

L'Assemblée particulière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des Charges communes particulières.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée particulière convoquée par les soins du Syndic particulier dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée particulière 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 particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des Charges communes particulières.

En cas de cession d'une Entité privative, la créance ou la dette

dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES**

### **Article 24 - Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes particulières, elles seront acquises à l'Association partielle qui décidera de leur affectation.

## **III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE**

### **Article 25 : Mutation d'Entités privatives**

En cas de mutation par décès d'un Lot ou d'une Entité privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic général et le Syndic particulier de l'Association partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'un Lot ou d'une Entité privative, ce-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

### **3. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'un Lot ou d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'un Lot ou d'une Entité privative**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un Lot ou une Entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général et par le Syndic particulier dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

***En ce qui concerne la Copropriété générale :***

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions de l'Acte de Base Général.

***En ce qui concerne l'Association partielle:***

1° le montant du fonds de roulement de la Sous-copropriété et du fonds de réserve de la Sous-copropriété dont question ci-avant.

2° le montant des arriérés éventuels dus par l'Entité privative concernée.

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Sous-copropriété.

5° les procès-verbaux des Assemblées particulières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des Charges communes particulières de deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée particulière.

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

**4. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot ou d'une Entité privative**

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic général, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic particulier, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée particulières relativement aux Parties communes particulières du Bâtiment ou le Syndic particulier avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de

fonds de l'Entité privative concernée.

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes particulières, décidés par l'Assemblée particulières avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses dont fait partie l'Entité privative concernée.

4° un état des dettes certaines dues par l'Association partielle à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité privative concernée.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 3. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic particulier, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du Syndic particulier dans les trente jours de la demande visée au point ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

#### **5. Décomptes de la quote-part des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative cédée.**

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée.

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le Syndic général pour les Charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les Actes de Base particuliers.

6. Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des Charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux Charges communes particulières.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Sous-copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée particulière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Sous-copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

#### **CHAPITRE IV.- TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN**

##### **Article 26 - Généralités**

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

##### **Article 27 - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :  
- réparations urgentes;  
- réparations non urgentes.

##### **Article 28 - Réparations urgentes**

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

##### **Article 29 - Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic particulier ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée partielle plénière 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 30 - Servitudes relatives aux travaux**

Si le Syndic particulier 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 particulières; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic particulier.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, exécutant

des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

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

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

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 du Lot.

#### **Article 31 - Abords , zones de parc**

Les abords sont des parties communes particulières dont chaque copropriétaire possède une quote-part.

### **CHAPITRE V - ASSURANCES**

#### **Article 32 - Risques**

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes particulières du Lot sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières rattachées à leur Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

2. Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par Associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des sept Lots composant le Complexe immobilier.

#### **Article 33 - Types d'assurances**

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic Particulier, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

#### **Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

L'assurance commune contre l'incendie et les périls connexes

est une Charge commune générale.

Il est fait référence à ce qui est stipulé dans l'Acte de Base Général à ce sujet.

#### Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association partielle.

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

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Copropriétaires, Associations plénières et partielles, les Occupant à un titre quelconque, le Syndic général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire".*

Les indemnités seront affectées par le Syndic particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### Assurance responsabilité civile du Syndic Particulier

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

#### Assurance responsabilité civile des membres du Conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic Particulier si l'Assemblée générale particulière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

3. Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale particulière. Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

4. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de

l'une ou l'autre Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

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

a) l'Association partielle des copropriétaires, à titre de Charge commune particulière, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune particulière;

b) les Copropriétaires des Lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties communes particulières, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Entités privatives.

#### **Article 34 - Souscription des polices - Sinistres**

1. Le Syndic Particulier souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais de l'Association partielle.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale particulière, le Syndic Particulier ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Sous-copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic Particulier sont ratifiées par l'Assemblée générale particulière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic Particulier subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

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

3. L'Association partielle de copropriétaires et Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

### **CHAPITRE VI - SINISTRES**

#### **Article 35 - Généralités**

1. En cas de sinistre, le Syndic particulier veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Copropriétaires et l'Association partielle sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic particulier peut, de plein droit et sans devoir

notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une Entité privative.

2. Le Syndic particulier, le cas échéant en collaboration étroite avec le Syndic général, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

### LIVRE TROIS

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Sans faire préjudice aux dispositions reprises dans le règlement d'ordre intérieur du Complexe immobilier et les modifications éventuelles y apportées par des décisions futures de l'Assemblée générale plénière, l'Assemblée particulière est compétente pour établir et voter un règlement d'ordre intérieur propre au Lot.

Ce règlement d'ordre intérieur s'appliquera uniquement au Lot concerné.

Le règlement d'ordre intérieur régissant le Complexe immobilier prévaudra le règlement d'ordre intérieur régissant le Lot.

#### DISPOSITIONS FINALES du STATUT REEL

##### **Renvoi au Code civil**

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

##### **Langues**

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la Copropriété générale émanant de l'Association plénière, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le Complexe immobilier est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'Association plénière.

#### **STABLE DES MATIERES à adapter quand version définitive**

##### **INTRODUCTION**

I. Exposé préalable

II. Lexique

- III. Objet du présent acte
- IV. Statut du complexe immobilier
  - 1. Définition du statut réel
  - 2. Définition du règlement d'ordre intérieur
  - 3. Force obligatoire
  - 4. Associations partielles

### **LIVRE I : Acte de base**

Exposé préalable

#### **CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

- 1. Observation**
- 2. Description**
  - 2.1. Description générale
  - 2.2. Parties communes \$générales
    - 2.2.1. *Remarque générale*
    - 2.2.2. *Énumération des Parties communes \$générales*
- 3. Jouissance du Terrain d'assiette**

#### **CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIÈRES – SERVITUDES**

- 1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille**
- 2. Servitude de volume, d'ancrage et de support**
- 3. Conditions spéciales**
- 4. Modifications éventuelles aux Acte de Base Particuliers propres aux Associations partielles des Lots \$A et B.**

### **LIVRE II : Règlement de copropriété**

#### **CHAPITRE I: COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE**

Article 1 – Distinction entre Parties communes générales et Parties privatives ou Parties communes particulières propres à un lot

Article 2 – Répartition des Parties communes générales

Article 3 – Modifications des lots ou entités privatives

- 1. *Jouissance des entités privatives*
- 2. *Emménagements – Déménagements*
- 3. *Inaction d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle*
- 4. *Limites de la jouissance des Lots*

4.1. *Location*

4.2. *Travaux aux Lots privatifs*

Article 4 – Les Parties communes générales

Article 5 – Détermination des Parties privatives

Article 6 – Modifications aux Parties communes générales

Article 7 – Harmonie esthétique du complexe immobilier

Article 8 – Dispositifs de protection extérieure – persiennes-  
réseau de télécommunications

- Article 9 – Destination des lots  
1. *Pour les appartements*  
2. *Les garages*  
3. *Caves*

**CHAPITRE II: SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE**

***SECTION I – ASSOCIATION PLENIERE***

- Article 10 – Constitution  
Article 11 – Dénomination  
Article 12 – Siège  
Article 13 – Personnalité juridique – Composition  
Article 14 – Patrimoine de l'Association plénière  
Article 15 – Objet  
Article 16 – Solidarité divise des Copropriétaires  
Article 17 – Actions en justice – Frais  
Article 18 – Dissolution-liquidation

***SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPIETAIRES***

**I/ Assemblée générale plénière**

1. *Pouvoirs*
2. *Composition*
3. *Procurations*
4. *Date et lieu de l'Assemblée générale plénière et ordinaire*
5. *Convocations*
6. *Ordre du jour*
7. *Constitution de l'Assemblée plénière*
8. *Présidence – Bureau – Feuille de présence*
9. *Délibérations*
  - a) *Droit de vote*
  - b) *Quorum de présence – Deuxième Assemblée plénière*
  - c) *Règles de majorité*
  - d) *Considérations pratiques*
  - e) *Vote par écrit*
  - f) *Procès-verbaux – Consultation*
10. *Actions en justice*
  - a) *Par l'Association plénière*
  - b) *Par un Copropriétaire*
  - c) *Par un occupant*
11. *Opposabilité – information*

**II/ Nomination, Durée du mandat et pouvoirs du Syndic général**

1. *Nomination*
2. *Révocation – Délégation – Syndic général provisoire*
3. *Publicité*
4. *Responsabilité – Délégation*
5. *Pouvoirs*
6. *Rénumération*
7. *Démission – Fin de sa mission*

**SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE**

1. Composition
2. Pouvoirs
3. Délibérations

**SECTION IV : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES  
GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES**

**I. Charges Communes**

Article 19 – Enumération des charges

Article 20 – Répartition des charges communes générales

1. Principe
2. Impôts
3. Responsabilité du fait du bâtiment
4. Augmentation des charges
5. Répartition pratique des charges communes générales

Article 21 – Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales

1. Provision
2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales
3. Règlement des charges communes générales
4. Recouvrement des charges communes générales

Article 22 – Fonds de roulement – Fonds de réserve

1. Fonds de roulement
2. Fonds de réserve

Article 23 - Modification de la répartition des charges

**II. Recettes générées par les parties communes générales**

Article 24 – Recettes

**III. Décompte et récupération de charges communes à l'occasion de la mutation d'un lot privatif ou d'une entité privative**

Article 25 – Mutation d'Entités privatives

**CHAPITRE IV : TRAVAUX ET RÉPARATIONS ENTRETIEN**

Article 26 - Généralités

Article 27 - Genre de réparations et travaux

Article 28 - Réparations urgentes

Article 29 - Réparations et travaux non urgents

Article 30 - Servitudes relatives aux travaux

Article 31 - Abords, zone de parc

**CHAPITRE V : ASSURANCES**

Article 32 - Risques

Article 33 - Types d'assurances

Article 34 - Souscription des polices – Sinistres

**CHAPITRE VI : SINISTRES – PROCEDURES ET INDEMNITES**

Article 35 - Généralités

Article 36 - Destruction et reconstruction du Complexe

immobilier – Fin de l'Indivision  
Article 37 - Encaissement des indemnités  
Article 38 - Utilisation des indemnités  
1. *Si le sinistre est partiel*  
2. *Si le sinistre est total*

### **LIVRE III : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Article 1 - Principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur  
Article 2 – Publicité du règlement d'ordre intérieur  
Article 3 – Usage des parties communes générales  
Article 4 – Esthétique  
Article 5 – Animaux  
Article 6 – Droit de l'Assemblée générale plénière  
Article 7 – Moralité-Tranquillité  
Article 8 – Baux  
Article 9 – Emménagements – Déménagements - Dégâts  
Article 10 – Jardins, terrasses et balcons  
Article 11 – Sanctions - Opposabilité

### **Dispositions finales du statut réel**

### **Tables des matières**

|                      |
|----------------------|
| DISPOSITIONS FINALES |
|----------------------|

#### 1. CONTRADICTION AVEC LA LOI.

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

#### 2. DIVERS.

Il sera délivré une expédition du présent Acte qui constitue les statuts du Complexe Immobilier, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant trait au Complexe immobilier, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans la Région de Bruxelles-Capitale; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans le Complexe immobilier.

#### 3. FRAIS DU PRESENT ACTE.

Les frais de l'acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes seront supportés par chacun au prorata de ses quotités dans les parties communes générales.

**4. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

La Comparante déclare que les annexes ne sont pas à transcrire.

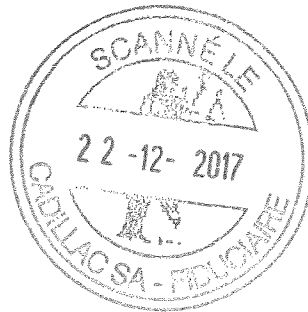
**5. ELECTION DE DOMICILE.**

La Comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

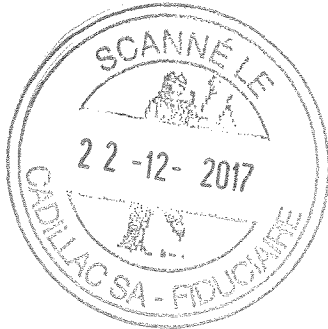
**DONT ACTE.**

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

Lecture faite conformément aux dispositions légales, la Comparante, représentée comme dit est et reconnaissant avoir eu connaissance du projet définitif du présent Acte le 24 octobre 2012, et avoir eu le temps suffisant de l'analyser, ont signé avec Nous, Notaire.



Modifications 23 octobre 2012 – version 4



SU/BN/2110648-02/\$  
Transcription :  
Le droit d'écriture s'élève à 50 euros

Rép. N°  
Du \$/11/2012  
ACB PARTICULIER

**STATUTS**  
**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**  
**"Pavillons A et B"**  
ayant son siège à 1070 Anderlecht,  
Avenue Marius Renard 35/37/39  
Numéro d'entreprise : 0850.151.154

**L'AN DEUX MILLE DOUZE.**

**LE # NOVEMBRE**

Devant Nous, Maître Bertrand NERINCX, Notaire associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « James Dupont, Catherine Gillardin, Eric Jacobs, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Notaires Associés, geassocieerde Notarissen », en abrégé ACTALYS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0.831.909.513.

**A COMPARU**

**L'ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**  
**« PAVILLONS A et B »,** ayant son siège social à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéro 37, numéro d'entreprise : 0850.151.154.

Ici représentée par \$\$\$\$\$, syndic dument reconduit à cette fonction \$

Mandaté à comparaître au présent acte aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires tenue en date du 30 mars 2011 et du 20 juin 2012 et dont copies des procès verbaux resteront ci-annexées,

ci-après dénommée "**la Comparante**".

**INTRODUCTION**

**I. EXPOSE PREALABLE**

1. La Comparante reprend l'ensemble des Copropriétaires du bien suivant :

**COMMUNE D'ANDERLECHT**

Dans un Complexe immobilier sur et avec terrain, à front de l'avenue Marius Renard, entre les numéros 31/33, et 35 à 39, où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante ares, cadastré ou l'ayant été suivant matrice cadastrale récente section H, numéro 364 H (et selon l'acte de base, partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée).  
Tel que ce terrain est décrit et figuré sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la Commune d'Anderlecht.

- Le Lot II dénommé « Les Résidences Pavillons A et B » : soixante-et-un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000ièmes).

2. Pour le contenu de cet exposé préalable, il est fait référence à l'exposé préalable repris à l'Acte de base général du Complexe immobilier « Les Princes de Belgique » reçu par le notaire soussigné antérieurement au présent.

## II. LEXIQUE

Il est fait référence à l'Acte de base général, reçu antérieurement aux présentes.

## III. OBJET DU PRESENT ACTE

La Comparante déclare que la structure du Complexe immobilier sera régie par l'Acte de base général et par les Actes de base particuliers, respectivement pour chaque Lot, de sorte qu'il existera une superposition d'Associations plénière et partielles, conformément à la décision prise par l'Assemblée générale du 30 mars 2011 dont le procès-verbal reste annexé à l'Acte de base général.

Ainsi vont se superposer l'Association plénière pour l'ensemble du Complexe immobilier et les Associations partielles respectivement pour chaque Lot (« Sous-copropriété ») toutes dotées de la personnalité juridique.

Cette superposition de copropriété et d'association de copropriété distinctes à deux niveaux, aura pour conséquence que l'Indivision principal ainsi que chaque Sous-copropriété distincte aura ses propres statuts, chacune d'entre elles dotées des mêmes organes et des mêmes compétences.

Aux termes desdits Actes de base particuliers sont répartis entre chaque Entité privative constitutive d'un Lot, les Parties communes particulières du Lot. De même, les quotes-parts dans les Parties communes générales telles que décrites à

l'Acte de base général et telles qu'attribuées à l'Acte de base général à chacun des Lots sont également, aux termes desdits Actes de base particuliers réparties entre chaque Entité privative constitutive du Lot en question.

La Comparante, en exécution du procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011, nous a dès lors requis de dresser le présent acte contenant notamment les statuts de l'Association partielle des copropriétaires du Lot II.

#### IV. STATUT DU LOT « Résidences PAVILLONS A et B »

##### 1. Définition du statut réel

Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Sous-copropriété du Lot II « Résidences Pavillons A et B » faisant partie du Complexe immobilier régie par l'Acte de base général reçu par le notaire Bertrand Nerincx antérieurement aux présents.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Lot II « Résidences Pavillons A et B ».

Les dispositions de l'Acte de base particulier (acte de base et règlement de copropriété) et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du Lot II « Résidences Pavillons A et B ».

Ces dispositions ne pourront être modifiées que par une décision des Copropriétaires siégeant en Assemblée générale particulière prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du Lot II « Résidences Pavillons A et B ».

L'Association partielle du Lot II « Résidences Pavillons A et B » est dotée de la personnalité juridique.

##### 2. Définition du règlement d'ordre intérieur

Il a été 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 du Complexe immobilier aux termes de l'Acte de base général dudit Complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Les Copropriétaires du Lot II « Résidences Pavillons A et B » pourront à tout moment compléter ledit règlement pour les détails de vie en commun au sein de ce Lot.

### **3. Force obligatoire**

Le statut réel, constitué de l'Acte de base général, l'Acte de base particulier et du règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur obligent les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du Lot II « Résidences Pavillons A et B » et des Parties communes particulières de ce Lot et leurs ayants droit et ayant cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

### **4. Associations partielles**

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il est créé pour le Lot II « Résidences Pavillons A et B » une Association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique.

L'association partielle des copropriétaires du Lot II « Résidences Pavillons A et B » sera également dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété et un règlement d'ordre qui lui sera propres.

L'Association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes générales.

Chaque Association partielle sera exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes particulières propres au Lot considéré, placé également sous un régime de copropriété forcée organisée.

## **TITRE I. – ACTE DE BASE**

### **Exposé préalable**

Comme exposé à l'Acte de base général, il est rappelé que :

- les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par le notaire Verbist, le seize mars mil neuf cent soixante-deux, et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois,
- les dispositions de l'acte de base et de ses annexes reçu par le Notaire Richir, précité, le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six,
- les décisions prises par l'assemblée générale des

Copropriétaires,  
- les dispositions de l'Acte de base principal,  
- les dispositions du présent acte,  
restent obligatoires et opposables à tous les Copropriétaires  
du Lot « Résidences Pavillons A et B ».

## CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER

### Article 1 : Situation actuelle

Le Complexe immobilier a été divisé en deux Lots distincts aux termes de l'Acte de base général reçu par le notaire Bertrand Nerinx antérieurement aux présentes.

### Article 2 : Description générale du Lot « Résidences Pavillons A et B ».

En ce qui concerne la description générale du Lot « Résidences Pavillons A et B », il est fait référence à la description reprise aux actes de base antérieurs, et notamment l'acte de base reçu par Maître Richir le 18 novembre 1966.

### Article 3 : Division

Un Lot dans le présent acte est l'ensemble des éléments structurels, des infrastructures et des constructions qui le constitueront. Il est composé de (i) des Parties communes particulières et (ii) des Entités privatives.

Chaque Lot formera une Sous-copropriété distincte dotée d'une Association partielle visée à l'article 577-3 §3 du Code civil.

Par conséquent, la structure du Lot « Résidences Pavillons A et B » sera régie par le présent Acte de base particulier.

### Article 4 : Répartition des quotités dans les Parties communes générales

Il résulte de l'Acte de base général qu'au Lot II « Résidences Pavillons A et B » il a été attribué **soixante-et-un mille trois cent treize/centmillièmes (61.313/100.000ièmes)** dans les Parties communes générales dont le Terrain; toutefois, les charges communes générales afférentes à ce lot sont réparties en soixante-deux mille/centmillièmes (62.000/100.000).

Il sera tenu compte de cette proportionnalité non seulement pour la répartition des charges (dépenses et recettes) communes, mais également au sein du Conseil général de copropriété, dont les membres ne pourront être en dettes à l'égard des trois Entités.

Il est en outre ici fait observé que par dérogation à ce qui précède, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage – y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes); certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic), qui seront alors répartis à concurrence de 33/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Pavillons A et B, et de 39/èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège.

## CHAPITRE II : PARTIE COMMUNES PARTICULIERES DU LOT « RESIDENCES PAVILLONS A et B »

### **Article 5 : Description des Parties communes particulières**

#### **5.1. Remarques générales**

Les Parties communes particulières sont des Parties communes qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant le présent Lot servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'Association partielle concernée.

Conformément à la loi, les Parties communes particulières ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes générales et particulières.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires de la Sous-copropriété, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes particulières telles que fixées par le présent Acte de base particulier.

Toute aliénation d'une Entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les Parties communes particulières (et générales) qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une Entité privative grève de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les Parties communes particulières (et générales).

Les Parties communes particulières sont constituées des éléments du présent Lot ci-après énumérés qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, dudit Lot et Entités privatives.

Chaque partie du présent Lot qui n'est pas une Partie privative qui sera plus amplement décrite ci-après est présumée être une Partie commune particulière.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée particulière. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du Lot doit servir de critère pour déterminer si une partie est Commune particulière ou pas.

Tous les éléments constitutifs du présent Lot seront des Parties communes particulières pouvant être grevées de servitudes grevant un Lot au profit d'un autre Lot ou au profit du Complexe immobilier.

Il en va ainsi pour tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces Lots, ou qui desservent exclusivement ces lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :

- Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage étant le grenier ;
- Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage étant le grenier ;
- Les paliers, dégagements formant couloir ;
- Les locaux techniques propres à un Lot ;
- Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque Lot ;
- Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque Lot ;
- L'ensemble de l'équipement technique formant le système de contrôle d'accès, vidéo-parlophonie, et système de caméra de surveillance du Complexe à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des Lots.
- Les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque Lot ;
- L'ensemble des extracteurs de fumée situé en toiture (actuellement au nombre de douze) ;
- Les locaux poubelles.

Et en général, toutes les parties de chacun des Lots qui sont affectées à l'usage exclusif dudit Lot.

Comme indiqué ci-avant, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage – y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes) ; certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic)), réparties de 33/72èmes en ce qui concerne le présent Lot

## **5.2. Enumération des Parties communes particulières**

Pour l'énumération des Parties communes particulières propres au Lot I, il est fait référence à l'énumération de celles-ci dans les actes de base antérieurs reçus par Maître Richir et Maître Verbist, prédécrits.

Il en va ainsi pour, notamment :

### L'Entre-sol du Lot II

Un hall commun avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur, les différents dégagements donnant accès aux caves.

### Aux étages du Lot II

Un hall commun à chaque étage avec la cage d'escalier et les cages d'ascenseur ;

Au palier du seizième, un escalier donnant accès au grenier (avec la machinerie des ascenseurs) et un local administratif ;

Sur le toit : les poutrelles de déménagements et les douze extracteurs de fumée.

En passage vertical : les gaines d'immondices (condamnées), les cheminées, les aréas et les tuyauteries diverses (eau avec compteurs, gaz avec compteurs), câbles d'électricité (compteurs en sous-sol) et de sonnettes/ouvre-portes.

## CHAPITRE III : PARTIES PRIVATIVES DU LOT II « RESIDENCES PAVILLONS A ET B »

### **Article 6 : Description des Entités et Parties privatives**

#### **6.1. Remarques générales**

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire d'une Entité privative ne peuvent être modifié que par l'Assemblée générale particulière de tous les Copropriétaires du Lot, sans

distinctions, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des Parties communes particulières du Lot.

Chaque Entité privative implantée au sein du Lot, lui-même partie privative du Complexe immobilier formera une entité juridique dans le chef de son (ses) Propriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris du Terrain et une quote-part lui afférente dans les Parties communes particulières au Lot.

## **6.2. Description des Parties privatives du Lot II**

Ce Lot comprendra trois Résidences respectivement en partant de gauche face à l'immeuble :

- 1) la « Résidence Comte de Hainaut » ;
- 2) la « Résidence Comte de Luxembourg » ;
- 3) la « Résidence Duc de Brabant ».

Pour la description des Parties privatives du Lot II et les quotes-parts y afférentes, il est fait référence à la description et énumération de ces Entités privatives repris aux actes de base antérieurs reçus par Maître Richir et Maître Verbist, prédécrits.

## **CHAPITRE IV : SERVITUDES**

Il est fait référence à l'Acte de base général.

## **Titre II. REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Exposé général**

Le présent Acte de base particulier et le règlement de copropriété forment ensemble les Statuts du présent Lot.

Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la Sous-copropriété, ainsi que leurs ayants droits et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces Statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du présent Lot. Ils contiennent les dispositions applicables au présent Lot et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties communes particulières, les critères et le mode de calcul de la répartition des Charges communes particulières, les règles relatives au mode nomination d'un Syndic particulier, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat.

Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du présent Lot.

Elles ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée générale particulière prise dans le respect de la loi et les présents Statuts. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le présent Lot aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification au présent acte et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

L'Association partielle est dotée de la personnalité juridique.

La présente Association partielle propre au présent Lot placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au présent Bâtiment, ***sauf*** dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à ***l'Esthétique générale***.

## **CHAPITRE I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE & PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.**

### **Article 1 – DIVISION DU PRESENT LOT EN PARTIES COMMUNES PARTICULIERES ET DES PARTIES PRIVATIVES.**

Le présent Lot comporte, d'une part, des Parties communes particulières dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'Assemblée particulière, à tous les Copropriétaires du présent Lot pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des Copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

### **Article 2 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.**

Les Parties communes particulières sont divisées et attribuées aux Lots dans les proportions reprises aux actes de base antérieurs prédécrit.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la sous-copropriété, ou par les actes de base antérieurs, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou ultérieurement par application des dispositions du présent Acte, ne peut être modifiée que par décision de

l'Assemblée Générale Partielle prise à l'unanimité des Copropriétaires.

**Article 3 – MODIFICATION DES LOTS OU ENTITES PRIVATIVES.**

Il est fait référence à l'Acte de base général.

**Article 4 - LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.**

Les Parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations partielles.

Il est précisé que les éléments non privatifs participant de l'Esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, quoique pouvant constituer des Parties communes particulières voire des parties privatives d'une Entité Privative, sont stipulées être de communauté générale dans la mesure où ces éléments touchent à l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties communes générales.

**Article 5 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'Entité Privative proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des Parties communes générales et/ou Parties communes particulières). Chacun des Copropriétaires a le droit de jouir de son Entité Privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du Complexe immobilier.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son Entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour un des Lots, formant le Complexe immobilier, les Parties communes générales, les Parties communes particulières et les Entités privatives des autres Copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux Copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs Entités privatives, aucune modification aux Parties communes générales et particulières, sauf à se conformer aux dispositions des statuts du Complexe immobilier.

**Article 6 – MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES**

### **PARTICULIERES.**

Les travaux de modifications aux Parties communes particulières ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale Partielle statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des Copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic Partiel peut agir seul, de sa propre initiative.

### **Article 7 - DESTINATION DES LOTS.**

À ce sujet, il est fait référence à l'Acte de base général.

## **CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION DU LOT.**

### **SECTION I - ASSOCIATION PARTIELLE.**

#### **Article 9 - Constitution.**

L'« Assemblée générale particulière » aux termes du présent acte désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Lot II.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs aux Assemblées générales plénières seront régis par l'Acte de base général propre au Complexe immobilier.

Chaque Propriétaire d'un Lot ou d'une Entité privative est membre de l'Assemblée générale partielle et participe aux délibérations.

#### **Article 10- Dénomination.**

Cette Association sera dénommée:

« Association partielle des copropriétaires des 'Résidences Pavillons A et B' ».

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du Complexe immobilier. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 11 - Siège.**

Elle a son siège dans le Complexe immobilier, à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéros 37.

#### **Article 12 - Personnalité juridique - Composition**

L'Association partielle dispose de la personnalité juridique.

Tous les Copropriétaires du Lot II sont membres de l'Association Plénière. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

#### **Article 13 - Patrimoine de l'Association partielle**

L'Association partielle ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.  
En conséquence, l'Association partielle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des Parties communes partielles.

#### **Article 14 - Objet**

L'Association partielle a pour objet la conservation et l'administration du Complexe immobilier.

#### **Article 15 - Solidarité divise des Copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'Association partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale partielle, 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 partielle est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes particulières, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association partielle est condamnée.

#### **Article 16 - Actions en justice – Frais**

L'Association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic particulier.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot ou l'Entité privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic particulier qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

#### **Article 17 - Dissolution - Liquidation**

L'Association partielle est dissoute de plein droit dès que l'indivision organisée a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du Complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association partielle.

L'Assemblée générale particulière peut dissoudre l'Association particulière. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée générale particulière ne pourra la dissoudre si le Lot reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'Association partielle subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Lot, objet des présents statuts.

L'Assemblée générale partielle, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic particulier désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association partielle.

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 partielle, le Syndic particulier 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 particulière où les livres et documents de l'Association partielle 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.

## **SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PARTIELLE**

### **I/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PARTICULIERE**

#### **1. Pouvoirs**

L'Assemblée générale particulière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association partielle à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic particulier,
- à chaque Copropriétaire ou occupant,
- de ceux qui seront attribués aux termes de l'Actes de base principal aux Assemblées générales plénières ou au Syndic général du Complexe immobilier.

Sous ces réserves, l'Assemblée générale particulière est souveraine maîtresse de l'administration du Lot en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Lot. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic particulier,

- la nomination (éventuelle) d'un Syndic particulier provisoire,
- la dissolution de l'Association partielle.

L'Assemblée générale particulière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association partielle sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée générale particulière, ou d'une Assemblée partielle, la question sera soumise à l'Assemblée générale particulière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée générale plénière.

## **2. Composition**

L'Assemblée générale particulière se compose de tous les Copropriétaires du Lot, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes particulières.

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

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-proprétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

## **3. Procurations**

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

générale particulière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

Le Syndic particulier ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée générale particulière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée partielle, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée générale particulière par un expert.

Si une portion du Complexe appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée générale particulière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous 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.

#### **4. Date et lieu de l'Assemblée générale particulière et ordinaire**

L'Assemblée générale particulière annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association partielle.

#### **5. Convocations**

##### **a) Principes**

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

Le **Syndic particulier** doit convoquer l'Assemblée générale particulière ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée générale particulière à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du Lot.

**Un ou plusieurs Copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes particulières peuvent demander la convocation de l'Assemblée

générale partielle. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au Syndic particulier qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic particulier ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée générale particulière.

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

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours ouvrables au moins avant la date de l'Assemblée générale particulière.

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

#### c) Adresse de convocation

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

#### d) Syndic particulier et Syndic particulier provisoire

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

#### e) Consultation

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

### **6. Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée générale particulière.

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

A tout moment, un ou plusieurs Copropriétaires peuvent notifier au Syndic particulier les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée générale particulière. Ces points sont pris en compte par le

Syndic particulier, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1 °, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic particulier, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée générale particulière, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée générale particulière suivante.

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

L'Assemblée générale particulière 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.

#### **7. Constitution de l'Assemblée générale particulière**

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

Les délibérations et décisions d'une Assemblée générale particulière 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.

#### **8. Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'Assemblée générale particulière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président. Il peut être assisté de deux scrutateurs. Son président et ses scrutateurs doivent être des Copropriétaires.

Ils peuvent être réélus.

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

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

#### **9. Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

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 particulier ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

**b) Quorum de présence - Deuxième Assemblée générale particulière**

L'Assemblée générale particulière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée particulière, 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 particulières.

Néanmoins, l'Assemblée générale particulières délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée générale particulière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes particulières.

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

**c) Règles de majorité**

**1° Majorité absolue**

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

**2° Majorité spéciale - Unanimité.**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'Assemblée générale particulière 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 générales;

b) de tous travaux affectant les Parties communes particulières, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic particulier;

c) de la composition d'un Conseil Particulier de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic particulier de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à

l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certains Lots ou à certaines Entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association partielle des copropriétaires.

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

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

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

b) de la modification de la destination du Lot ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction du Lot 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 particulière de reconstruction totale du Lot ;

- sur la décision de dissoudre l'Association partielle des copropriétaires.

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

#### **d) Considérations pratiques**

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

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale particulière 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 particulière.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'Assemblée générale particulière sans exprimer son vote.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains Copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du Lot 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 ou à ces dépenses.

**e) Vote par écrit**

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

**f) Procès-verbaux - Consultation**

Le Syndic particulier rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale particulière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le Syndic particulier consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée générale plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires. Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic particulier par écrit.

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

**10. Actions en justice**

**a) Par l'Association partielle**

L'Association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'Association partielle a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs

Copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les Parties communes particulières, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le Syndic particulier est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes particulières, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée générale particulière dans les plus brefs délais.

Le Syndic particulier informe sans délai les Copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée particulière des actions intentées par ou contre l'Association partielle.

**b) Par un Copropriétaire**

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

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

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

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 particulières. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les Parties communes particulière, lorsque l'Assemblée partielle s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée générale particulière 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 particulière et prenne à sa place la décision requise.

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

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association partielle, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association partielle en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association partielle, dont la

demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association partielle.

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

**c) Par un occupant**

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

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

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

**11. Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'Assemblée particulière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Bâtiment.

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

1) en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'Assemblée particulière ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic particulier, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association partielle 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 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 particulier, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée particulière.

Tout membre de l'Assemblée particulière des copropriétaires

est tenu d'informer sans délai le Syndic particulier des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au Syndic particulier 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.

### **III/ NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC PARTICULIER**

#### **1. Nomination**

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

Si le Syndic particulier est une société, l'Assemblée particulière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic particulier.

Elle peut choisir le Syndic particulier parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic particulier et l'Association partielle doivent figurer dans un contrat écrit.

#### **2. Révocation - Délégation – Syndic particulier (provisoire)**

L'Assemblée particulière peut en tout temps révoquer le Syndic particulier.

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

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

#### **3. Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic particulier est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du Bâtiment, siège de l'Association partielle.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic particulier ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications

permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic particulier sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association particulier, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée particulière peuvent être consultés.

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

#### **4. Responsabilité - Délégation**

Le Syndic particulier est seul responsable de sa gestion.

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

#### **5. Pouvoirs**

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée particulière;

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

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

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

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

6° de communiquer à toute personne Occupant du Bâtiment en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée particulière, la date des Assemblées particulières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties communes particulières qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée particulière.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties communes particulières du Bâtiment ;

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

somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la Sous-copropriété;

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'Assemblée particulière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée particulière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic particulier, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Entités privatives des autres Copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'Association partielle de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes particulière, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association partielle ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée particulière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic particulier a la charge de la gestion journalière du Bâtiment et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le Syndic particulier engage, dirige et licencie les éventuels salariés du Bâtiment, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

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

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

## **6. Rémunération**

Le mandat du Syndic particulier ou du Syndic particulier provisoire est rémunéré. L'Assemblée particulière fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une Charge commune générale.

## **7. Démission – Fin de sa mission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée particulière.

Lorsque le mandat du Syndic particulier prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'Association partielle avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats

souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE DU LOT II - « Pavillons A et B »**

#### **1. Composition**

Il sera créé un Conseil général de copropriété du Lot II, comprenant 3 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit :

Les membres du Conseil général de copropriété du Lot II sont nommés par l'Assemblée particulière.

Le Conseil général de copropriété du Lot II est présidé par le président en exercice de l'Assemblée particulière. Le Syndic particulier y assiste avec voix consultative. A leur demande, le Syndic général peut également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée particulière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil général de copropriété du Lot II dans le respect des présents statuts et de la loi.

#### **2. Pouvoirs.**

Le Conseil général de copropriété du Lot II est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil général de copropriété du Lot II aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic particulier de ses missions.
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion du Bâtiment par le Syndic particulier. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le Conseil général de la copropriété du Lot II.
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée particulière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée particulière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée particulière octroyant celles-ci.

Le Conseil général de copropriété du Lot II peut, en outre dans l'intérêt général du Bâtiment suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées particulières que de l'Assemblée plénière. Le Conseil général de copropriété du Lot II peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée particulière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic particulier et de l'Assemblée particulière, le Conseil de copropriété du Lot II

pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée particulière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée particulière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil de copropriété du Lot II adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **3. Délibérations.**

Le Conseil général de copropriété du Lot II délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic particulier, et à leur demande le Syndic général y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil général de copropriété du Lot II seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents ou représentés et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association partielle.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée particulière, le Conseil général de copropriété du Lot II fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **Article 26 : Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée particulière désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée particulière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic particulier, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée particulière. Si ce Commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association partielle.

Il ne pourra assumer d'autres missions dans la même période.

## **CHAPITRE III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

### **I. CHARGES COMMUNES PARTICULIERES**

#### **Article 19 - Énumération des charges**

Les charges communes particulières générées par les Parties

communes particulières sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes particulières, les frais de consommation des installations communes particulières, les indemnités dues par la Sous-Copropriété constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Sous-Copropriété et pour couvrir la responsabilité civile de l'Association partielle, les frais de reconstruction du Lot détruit. L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes particulières générées par les Parties communes particulières comprennent notamment :

a) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties privatives au sens des présents statuts de la Copropriété générale ;

b) les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces Lots ;

c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement chacun de ces Lots ;

d) l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres à chacun de ces Lots.

e) les frais dus à la société de maintenance dans le cadre du contrat pour la gestion des déchets ménagers et des locaux poubelles.

En vertu de cette règle, chaque Lot supportera donc exclusivement les charges dont les Entités privatives qui le composent ont seuls l'utilité.

Sont également considérées comme charges privatives propres aux différents Lots :

(i) Les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque Lot ou Entité privative composant un Lot placé sous un régime de sous-copropriété partielle et de l'électricité. Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

(ii) Les frais d'entretien et de réparation de la ou des Parties communes générales du Complexe immobilier dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls Copropriétaires ou occupants d'un Lot ou d'une Entité privative bien déterminée.

## **Article 20 - Répartition des charges communes particulières**

### **1. Principe**

Sauf règles particulières de répartition des charges communes

particulières, les charges communes particulières se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties communes particulières liées à l'Entité privative, dont ils sont propriétaires.

## **2. Impôts**

A moins que les impôts relatifs au Lot ne soient établis directement sur des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes particulières.

## **3. Responsabilité du fait du Lot**

La responsabilité du fait du Lot (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Lot se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties communes particulières et sans préjudice au recours que l'Association partielle pourrait avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité privative.

## **4. Augmentation des charges**

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes particulières pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

## **5. Répartition pratique des charges communes particulières**

Il incombe au Syndic particulier du Lot de procéder à la répartition des charges communes particulières.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant la Sous-copropriété.

## **Article 21 - Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulière, règlement et recouvrement des charges communes particulières**

### **1. Provision**

Le Syndic particulier est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des Charges communes particulières, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée particulière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des Charges communes particulières, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites Charges communes particulières, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera aux Copropriétaires du Bâtiment.

### **2. Etablissement des comptes de copropriété**

### **relatifs aux charges communes particulières**

Le compte des Charges communes particulières est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Les comptes de gestion du Syndic particulier sont présentés à l'approbation de l'Assemblée particulière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du Syndic particulier à soumettre à l'approbation de l'Assemblée particulière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée particulière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic particulier devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée particulières ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil général de copropriété du Lot II, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le Conseil général de copropriété du Lot II devra établir un rapport à l'Assemblée particulière en formulant ses propositions.

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

Le Syndic particulier détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires signaleront aux membres du Conseil général de copropriété du Lot II, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **3. Règlement des charges communes particulières**

Le règlement des Charges communes particulières incombant à un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des Charges communes particulières n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée particulière.

Le paiement des Charges communes particulières se fera par le Copropriétaire concerné.

#### **4. Recouvrement des charges communes particulières**

Le Syndic particulier, en sa qualité d'organe de l'Association partielle, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Bâtiment.

A cette fin, le Syndic particulier est autorisé pour le recouvrement des Charges communes particulières :

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

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

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

Le Syndic particulier peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association partielle.

Le Syndic particulier devra souscrire aux frais de l'Association partielle une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association partielle et un de ses membres.
- l'Association partielle et une autre Association partielle.
- l'Association partielle et l'Association plénière.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de Charges communes particulières.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic particulier par chacun des Copropriétaires au sein du Bâtiment pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Sous-copropriété.

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

c) à réclamer aux Copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les Parties communes particulières rattachées à l'Entité privative concernée dont ils sont propriétaires, la quote-part des Copropriétaires défaillants dans les Charges communes particulières, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein du Bâtiment 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.

Durant la carence d'un défaillant, les autres Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

## **Article 22 - Fonds de roulement - Fonds de réserve**

### **1. Fonds de roulement.**

Le Syndic particulier aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Sous-copropriété.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes particulières, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de Charges communes particulières dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association partielle, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic particulier.

Toutes les charges périodiques de la Sous-copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Sous-copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes particulières.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée particulière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée particulière ordinaire, le Syndic particulier devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etcetera, le Syndic particulier pourra faire appel à une provision supplémentaire.

### **2. Fonds de réserve.**

L'Assemblée particulière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout Partie commune particulière qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée particulière, décidera du placement de ce fonds

en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée particulière.

### **Article 23 - Modification de la répartition des charges**

L'Assemblée particulière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des Charges communes particulières.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée particulière convoquée par les soins du Syndic particulier dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée particulière 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 particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des Charges communes particulières.

En cas de cession d'une Entité privative, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES**

### **Article 24 - Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes particulières, elles seront acquises à l'Association partielle qui décidera de leur affectation.

## **III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ**

## PRIVATIVE

### **Article 25 : Mutation d'Entités privatives**

En cas de mutation par décès d'un Lot ou d'une Entité privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic général et le Syndic particulier de l'Association partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'un Lot ou d'une Entité privative, ce-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

### **3. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'un Lot ou d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'un Lot ou d'une Entité privative**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un Lot ou une Entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général et par le Syndic particulier dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

#### ***En ce qui concerne la Copropriété générale :***

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions de l'Acte de Base Général.

#### ***En ce qui concerne l'Association partielle:***

1° le montant du fonds de roulement de la Sous-copropriété et du fonds de réserve de la Sous-copropriété dont question ci-avant.

2° le montant des arriérés éventuels dus par l'Entité privative concernée.

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Sous-copropriété.

5° les procès-verbaux des Assemblées particulières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des Charges communes particulières de deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée particulière.

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

#### **4. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot ou d'une Entité privative**

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic général, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic particulier, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée particulières relativement aux Parties communes particulières du Bâtiment ou le Syndic particulier avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'Entité privative concernée.

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes particulières, décidés par l'Assemblée particulières avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses dont fait partie l'Entité privative concernée.

4° un état des dettes certaines dues par l'Association partielle à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité privative concernée.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 3. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic particulier, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du Syndic particulier dans les trente jours de la demande visée au point ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

**5. Décomptes de la quote-part des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative cédée.**

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée.

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le Syndic général pour les Charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les Actes de Base particuliers.

6. Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des Charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux Charges communes particulières.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Sous-copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée particulière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Sous-copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

**CHAPITRE IV.- TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN**

**Article 26 - Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes particulières

sont supportées par les Copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les Parties communes particulières, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

**Article 27 - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

**Article 28 - Réparations urgentes**

Le Syndic particulier dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée partielle, et les Copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

**Article 29 - Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic particulier ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée partielle plénière 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 30 - Servitudes relatives aux travaux**

Si le Syndic particulier 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 particulières; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic particulier.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, 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, ni du vingt-quatre au trente-et-un décembre.

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les

inconvenients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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 du Lot.

#### **Article 31 - Abords , zones de parc**

Les abords sont des parties communes particulières dont chaque copropriétaire possède une quote-part.

### **CHAPITRE V - ASSURANCES**

#### **Article 32 - Risques**

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes particulières du Lot sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières rattachées à leur Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

2. Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par Associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des sept Lots composant le Complexe immobilier.

#### **Article 33 - Types d'assurances**

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic Particulier, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

##### **Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

L'assurance commune contre l'incendie et les périls connexes est une Charge commune générale.

Il est fait référence à ce qui est stipulé dans l'Acte de Base Général à ce sujet.

##### **Assurance du personnel salarié**

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association partielle.

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

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Copropriétaires, Associations*

*plénières et partielles, les Occupant à un titre quelconque, le Syndic général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire".*

Les indemnités seront affectées par le Syndic particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### Assurance responsabilité civile du Syndic Particulier

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

#### Assurance responsabilité civile des membres du Conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic Particulier si l'Assemblée générale particulière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

3. Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale particulière. Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

4. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

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

a) l'Association partielle des copropriétaires, à titre de Charge commune particulière, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune particulière;

b) les Copropriétaires des Lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties communes particulières, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Entités privatives.

#### Article 34 - Souscription des polices - Sinistres

1. Le Syndic Particulier souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais de l'Association partielle.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale particulière, le Syndic Particulier ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Sous-copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic Particulier sont ratifiées par l'Assemblée générale particulière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic Particulier subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

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

3. L'Association partielle de copropriétaires et Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

## **CHAPITRE VI - SINISTRES**

### **Article 35 - Généralités**

1. En cas de sinistre, le Syndic particulier veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Copropriétaires et l'Association partielle sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic particulier peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une Entité privative.

2. Le Syndic particulier, le cas échéant en collaboration étroite avec le Syndic général, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

LIVRE TROIS

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Sans faire préjudice aux dispositions reprises dans le règlement d'ordre intérieur du Complexe immobilier et les

modifications éventuelles y apportées par des décisions futures de l'Assemblée générale plénière, l'Assemblée particulière est compétente pour établir et voter un règlement d'ordre intérieur propre au Lot.

Ce règlement d'ordre intérieur s'appliquera uniquement au Lot concerné.

Le règlement d'ordre intérieur régissant le Complexe immobilier prévaudra le règlement d'ordre intérieur régissant le Lot.

## DISPOSITIONS FINALES du STATUT REEL

### **Renvoi au Code civil**

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

### **Langues**

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la Copropriété générale émanant de l'Association plénière, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le Complexe immobilier est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'Association plénière.

-----

## \$TABLE DES MATIERES à adapter quand version définitive

### **INTRODUCTION**

- I. Exposé préalable
- II. Lexique
- III. Objet du présent acte
- IV. Statut du complexe immobilier
  - 1. Définition du statut réel
  - 2. Définition du règlement d'ordre intérieur
  - 3. Force obligatoire
  - 4. Associations partielles

### **LIVRE I : Acte de base**

Exposé préalable

#### **CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

- 1. **Observation**
- 2. **Description**
  - 2.1. Description générale
  - 2.2. Parties communes \$générales

2.2.1. *Remarque générale*

2.2.2. *Énumération des Parties communes \$générales*

**3. Jouissance du Terrain d'assiette**

**CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIÈRES –  
SERVITUDES**

**1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille**

**2. Servitude de volume, d'ancrage et de support**

**3. Conditions spéciales**

**4. Modifications éventuelles aux Acte de Base Particuliers propres aux Associations partielles des Lots \$A et B.**

**LIVRE II : Règlement de copropriété**

**CHAPITRE I: COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE**

Article 1 – Distinction entre Parties communes générales et Parties privatives ou Parties communes particulières propres à un lot

Article 2 – Répartition des Parties communes générales

Article 3 – Modifications des lots ou entités privatives

*1. Jouissance des entités privatives*

*2. Emménagements – Déménagements*

*3. Inaction d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle*

*4. Limites de la jouissance des Lots*

*4.1. Location*

*4.2. Travaux aux Lots privatifs*

Article 4 – Les Parties communes générales

Article 5 – Détermination des Parties privatives

Article 6 – Modifications aux Parties communes générales

Article 7 – Harmonie esthétique du complexe immobilier

Article 8 – Dispositifs de protection extérieure – persiennes-  
réseau de télécommunications

Article 9 – Destination des lots

*1. Pour les appartements*

*2. Les garages*

*3. Caves*

**CHAPITRE II: SERVICE ET ADMINISTRATION DU  
COMPLEXE**

**SECTION I – ASSOCIATION PLENIERE**

Article 10 – Constitution

Article 11 – Dénomination

Article 12 – Siège

Article 13 – Personnalité juridique – Composition

Article 14 – Patrimoine de l'Association plénière

Article 15 – Objet

Article 16 – Solidarité divisée des Copropriétaires

Article 17 – Actions en justice – Frais

Article 18 – Dissolution-liquidation

**SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLENIERE  
DES PROPRIETAIRES ET COPROPIETAIRES**

I/ Assemblée générale plénière

1. *Pouvoirs*
2. *Composition*
3. *Procurations*
4. *Date et lieu de l'Assemblée générale plénière et ordinaire*
5. *Convocations*
6. *Ordre du jour*
7. *Constitution de l'Assemblée plénière*
8. *Présidence – Bureau – Feuille de présence*
9. *Délibérations*
  - a) *Droit de vote*
  - b) *Quorum de présence – Deuxième Assemblée plénière*
  - c) *Règles de majorité*
  - d) *Considérations pratiques*
  - e) *Vote par écrit*
  - f) *Procès-verbaux – Consultation*
10. *Actions en justice*
  - a) *Par l'Association plénière*
  - b) *Par un Copropriétaire*
  - c) *Par un occupant*
11. *Opposabilité – information*

II/ Nomination, Durée du mandat et pouvoirs du Syndic général

1. *Nomination*
2. *Révocation – Délégation – Syndic général provisoire*
3. *Publicité*
4. *Responsabilité – Délégation*
5. *Pouvoirs*
6. *Rénumération*
7. *Démission – Fin de sa mission*

**SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE**

1. *Composition*
2. *Pouvoirs*
3. *Délibérations*

**SECTION IV : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES  
GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES**

**I. Charges Communes**

Article 19 – Enumération des charges

Article 20 – Répartition des charges communes générales

1. *Principe*
2. *Impôts*
3. *Responsabilité du fait du bâtiment*
4. *Augmentation des charges*

*5. Répartition pratique des charges communes générales*

Article 21 – Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales

*1. Provision*

*2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales*

*3. Règlement des charges communes générales*

*4. Recouvrement des charges communes générales*

Article 22 – Fonds de roulement – Fonds de réserve

*1. Fonds de roulement*

*2. Fonds de réserve*

Article 23 - Modification de la répartition des charges

**II. Recettes générées par les parties communes générales**

Article 24 – Recettes

**III. Décompte et récupération de charges communes à l'occasion de la mutation d'un lot privatif ou d'une entité privative**

Article 25 – Mutation d'Entités privatives

**CHAPITRE IV : TRAVAUX ET RÉPARATIONS ENTRETIEN**

Article 26 - Généralités

Article 27 - Genre de réparations et travaux

Article 28 - Réparations urgentes

Article 29 - Réparations et travaux non urgents

Article 30 - Servitudes relatives aux travaux

Article 31 - Abords, zone de parc

**CHAPITRE V : ASSURANCES**

Article 32 - Risques

Article 33 - Types d'assurances

Article 34 - Souscription des polices – Sinistres

**CHAPITRE VI : SINISTRES – PROCEDURES ET INDEMNITES**

Article 35 - Généralités

Article 36 - Destruction et reconstruction du Complexe immobilier – Fin de l'Indivision

Article 37 - Encaissement des indemnités

Article 38 - Utilisation des indemnités

*1. Si le sinistre est partiel*

*2. Si le sinistre est total*

**LIVRE III : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Article 1 - Principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Article 2 – Publicité du règlement d'ordre intérieur

Article 3 – Usage des parties communes générales

Article 4 – Esthétique

Article 5 – Animaux

Article 6 – Droit de l'Assemblée générale plénière

- Article 7 – Moralité-Tranquillité
- Article 8 – Baux
- Article 9 – Emménagements – Déménagements - Dégâts
- Article 10 – Jardins, terrasses et balcons
- Article 11 – Sanctions - Opposabilité

### **Dispositions finales du statut réel**

### **Tables des matières**

|                      |
|----------------------|
| DISPOSITIONS FINALES |
|----------------------|

#### 1. CONTRADICTION AVEC LA LOI.

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

#### 2. DIVERS.

Il sera délivré une expédition du présent Acte qui constitue les statuts du Complexe Immobilier, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant trait au Complexe immobilier, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans la Région de Bruxelles-Capitale; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans le Complexe immobilier.

#### 3. FRAIS DU PRESENT ACTE.

Les frais de l'acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes seront supportés par chacun au prorata de ses quotités dans les parties communes générales.

#### 4. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

La Comparante déclare que les annexes ne sont pas à transcrire.

#### 5. ELECTION DE DOMICILE.

La Comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

#### **DONT ACTE.**

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

Lecture faite conformément aux dispositions légales, la

Comparante, représentée comme dit est et reconnaissant avoir eu connaissance du projet du présent Acte le \$ 2012, et avoir eu le temps suffisant de l'analyser, ont signé avec Nous, Notaire.

