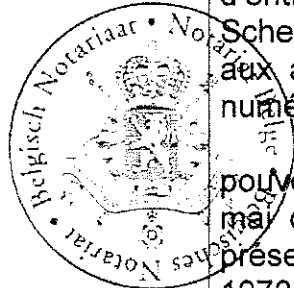


Van Halteren
IMMOBILIÈRES

HISSETTE
ROGGEMAN
DERYNCK
&
DESIMPEL
NOTAIRES
ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE SOUS
FORME DE SCRL
NN 0.477.523.573
RUE DE L'ASSOCIATION 30
1000 BRUXELLES



L'AN DEUX MILLE NEUF

Le sept mai

En l'étude, à Bruxelles, rue de l'Association, 30.

Devant Damien HISSETTE, notaire associé à Bruxelles.

A COMPARU

FORTIS BANQUE, société anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc, 3. Numéro d'entreprise 0403.199.702.

Constituée le cinq décembre mil neuf cent trente-quatre suivant acte publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze décembre suivant sous le numéro 15.109.

Ici représentée, conformément à la délégation de pouvoirs conférée par acte du notaire Damien Hissette, à Bruxelles, du dix-neuf décembre deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt et un janvier deux mille huit sous la référence 08011661, dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, par le gérant de l'association de frais "FORTIS REAL ESTATE", étant FORTIS REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT, en abrégé FREGAM, société anonyme à Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles), boulevard Saint-Lazare, 4/10, numéro d'entreprise 0.413.086.178, constituée par acte du notaire André Scheyven à Bruxelles, du seize mars mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du trente et un mars suivant sous le numéro 749-2.

Elle même ici représentée, conformément à la délégation de pouvoirs conférée par acte du notaire Damien Hissette, à Bruxelles, du six mai deux mille neuf, dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, par Madame Nancy De Bruyne, née à Schaerbeek le 27 février 1970, domicilié à 1120 Bruxelles, avenue des Croix de Guerre 149.

Ci-après dénommée "le comparant".

Lequel nous a préalablement exposé ce qui suit :

Exposé préalable

Le comparant est propriétaire du bien décrit ci-après.

Le comparant a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer le bien sous le régime de la copropriété réglé par la deuxième section du chapitre III du titre II du livre II du Code civil, inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts et le règlement d'ordre intérieur relatifs au bien.

Titre premier - ACTE DE BASE

CHAPITRE I. – L'IMMEUBLE.

ARTICLE 1 - Description du bien

Un immeuble à appartements comprenant un commerce au rez-de-chaussée et douze appartements aux étages sis à Schaerbeek, première division, boulevard Lambermont 66, au coin de l'avenue Albert Giraud cadastré d'après extrait récent section A numéro 489 E² pour une superficie de trois ares quatre-vingt-sept centiares (3a 87ca) et numéro 489D² pour vingt-deux centiares (22ca), cadastré d'après titre section A, numéros 489V, 489W et 489Q.

ARTICLE 2 - Origine de propriété.

La société FORTIS BANQUE, antérieurement dénommée BANQUE DE LA SOCIETE GENERALE DE BELGIQUE, déclare être propriétaire du bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de Madame Jeanne Constance Thérèse VAN GYSEL par acte du notaire Théodore Taymans, à Bruxelles, du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques le 22 mai suivant, volume 4068, numéro 6.

ARTICLE 3 - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

1. Généralités

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

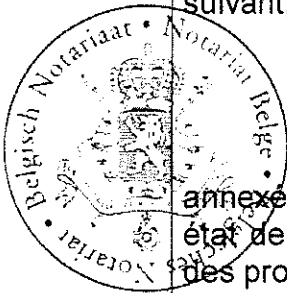
Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lots sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

2. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.

L'acte du notaire Taymans dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :



"Il n'y a, comme servitudes, que celles renseignées dans l'acte d'acquisition reçu par le notaire Van Halteren, le trois février mil neuf cent dix, soit :

La zone de recul ou de non bâtisse et les prescriptions ordinaires que la Commune de Schaerbeek insère dans les actes de vente de ses terrains. Les murs existants sont établis sur sol mitoyen mais appartiennent aux voisins."

En vertu d'un acte du 23 avril 1953 entre la BANQUE DE LA SOCIETE GENERALE DE BELGIQUE et la Commune de Schaerbeek, un droit d'emphytéose expirant le 30 juin 2052 a été constitué en faveur de la commune de Schaerbeek (aux droits de laquelle vient actuellement la société SIBELGA) sur un local en sous-sol (de 5 mètres de longueur sur 3,50 mètres de largeur et 2,60 mètres de hauteur) dans l'immeuble, constituant actuellement la parcelle cadastrée 489D² pour assurer la distribution d'électricité.

ARTICLE 4 - Annexes

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes (i) le plan des différents niveaux dressé par Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre-expert immobilier, dont les bureaux sont situés à 1630 Linkebeek, Boterberg 21 et (ii) la lettre d'information urbanistiques délivrée par la commune le 6 mai 2009 indiquant qu'il « *ressort des sources d'information en notre possession, que le rez-de-chaussée et le sous-sol avant de cet immeuble est affecté au commerce et le nombre de logements licites de cet immeuble est de 12 (2 par étages).* »

ARTICLE 5 - Assainissement du sol -Pollution

Le comparant déclare avoir été informé des obligations contenues dans l'Ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués.

Le comparant, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance, déclare, qu'à sa connaissance (i) aucune de ces activités ne sont ou n'ont été exercées sur le terrain objet de la présente convention et aucun permis d'environnement relatif à de telles activités n'a été délivré pour le bien, (ii) le bien n'est pas pollué au sens de l'Ordonnance, (iii) aucune reconnaissance de l'état du sol au sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien et (iv) le bien ne figure pas au projet d'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante.

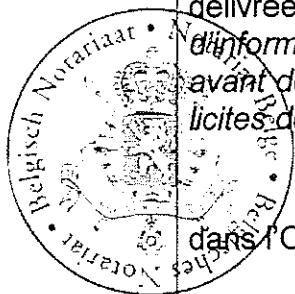
Le comparant déclare être en possession, pour le bien objet de la présente convention, d'une attestation délivrée à sa demande par l'IBGE (l'Institut Bruxellois pour la gestion de l'Environnement), le 17 septembre 2008 faisant état de ce qu'aucune information n'était disponible pour ce terrain.

ARTICLE 6 - Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le bien est placé sous le régime de la copropriété forcée et sa propriété divisée juridiquement.

Le bien sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives, dénommées "appartement", "commerce" ou "cave" ou de manière plus générale, "partie



privative" ou "lot", qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

- d'autre part des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en 1000/1000ièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

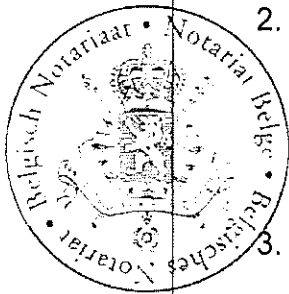
Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

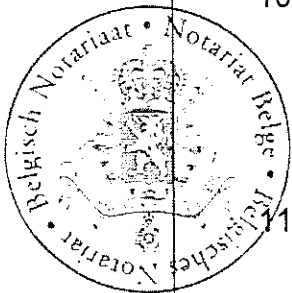
CHAPITRE II. – LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7 - Description des parties privatives

Le bien est divisé entre les lots privatifs suivants :

1. Une surface commerciale au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage dénommée **lot 1** comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : au rez-de-chaussée, le magasin, au premier étage, la salle de détente et, au sous-sol une surface de 94 m² ainsi que la **cave numéro 1**
 - *en copropriété et indivision forcée* : 181/1.000ièmes indivis des parties communes.
2. un appartement premier étage gauche Giraud à destination de logement dénommé **lot 2** comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : l'appartement proprement dit de +/- 64 m² et la **cave numéro 11** au sous-sol
 - *en copropriété et indivision forcée* : 41/1.000ièmes indivis des parties communes
3. un appartement premier étage droit Lambermont à destination de logement dénommé **lot 3** comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : l'appartement proprement dit de +/- 112 m² et la **cave numéro 4** au sous-sol
 - *en copropriété et indivision forcée* : 71/1.000ièmes indivis des parties communes
4. un appartement deuxième étage gauche Giraud à destination de logement dénommé **lot 4** comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : l'appartement proprement dit de +/- 99 m² et la **cave numéro 9** au sous-sol
 - *en copropriété et indivision forcée* : 63/1.000ièmes indivis des parties communes
5. un appartement deuxième étage droit Lambermont à destination de logement dénommé **lot 5** comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : l'appartement proprement dit de +/- 130 m² et la **cave numéro 6** au sous-sol
 - *en copropriété et indivision forcée* : 82/1.000ièmes indivis des parties communes
6. un appartement troisième étage gauche Giraud à destination de logement dénommé **lot 6** comprenant :
 - *en propriété privative et exclusive* : l'appartement proprement dit de +/- 99 m² et la **cave numéro 5** au sous-sol





- en copropriété et indivision forcée : 63/1.000ièmes indivis des parties communes
- 7. un appartement troisième étage droit Lambermont à destination de logement dénommé **lot 7** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 130 m² et la **cave numéro 3** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 82/1.000ièmes indivis des parties communes
- 8. un appartement quatrième étage gauche Giroux à destination de logement dénommé **lot 8** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 99 m² et la **cave numéro 12** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 63/1.000ièmes indivis des parties communes
- 9. un appartement quatrième étage droit Lambermont à destination de logement dénommé **lot 9** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 130 m² et la **cave numéro 2** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 82/1.000ièmes indivis des parties communes
- 10. un appartement cinquième étage gauche Giraud à destination de logement dénommé **lot 10** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 99 m² et la **cave numéro 8** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 63/1.000ièmes indivis des parties communes
- 11. un appartement cinquième étage droit Lambermont à destination de logement dénommé **lot 11** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 130 m² et la **cave numéro 10** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 82/1.000ièmes indivis des parties communes
- 12. un appartement sixième étage gauche Giraud à destination de logement dénommé **lot 12** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 93 m² et la **cave numéro 7** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 59/1.000ièmes indivis des parties communes
- 13. un appartement sixième étage droit Lambermont à destination de logement dénommé **lot 13** comprenant :
 - en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit de +/- 107 m² et la **cave numéro 13** au sous-sol
 - en copropriété et indivision forcée : 68/1.000ièmes indivis des parties communes

ARTICLE 8 - Valeur respective des lots privatifs

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il

a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

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

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 9 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

CHAPITRE III. – LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 10 - Description des parties communes

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

1. Sol

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

2. Gros murs

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs (revêtements et enduits)

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

7. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages des sols communs sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. Façades

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

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

12. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

13. Escaliers

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

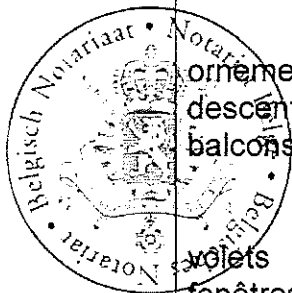
14. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

15. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie



privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

16. Electricité

Sont communs, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les locaux vides-poubelles, les parties communes en général.

Est également commun, s'il en existe, le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

17. Locaux à usage commun

Sont également communs l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

18. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et cætera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

19. Jardin

Le jardin en façade de l'immeuble est commun.

Il est attribué au propriétaire du commerce, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagés en jardin, telles que reprises au plan ci-annexé (zone de recul).

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

20. Chauffage central

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

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

ARTICLE 11 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

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

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

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

Titre deuxième - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 12 - Dénomination - Siège.

L'association des copropriétaires porte la dénomination "Association des copropriétaires, Lambermont 66". Son siège est établi à Schaerbeek, avenue Lambermont 66.

CHAPITRE II. – LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 13 - Jouissance des parties privatives

1. Principes

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

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

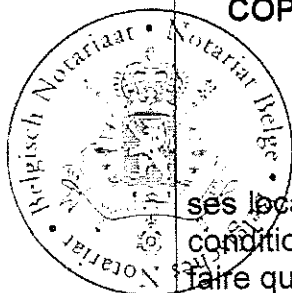
Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

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

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, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.



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

2. Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

3. Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

4. Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent.

5. Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

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

Si la télédistribution est installée, seul le réseau prévu à cet effet doit être utilisé. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

6. Emménagements - Déménagements

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

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

7. Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

ARTICLE 14 - Limites de la jouissance des parties privatives

1. Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privés, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

2. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privés constituent des charges privées à chaque lot privé.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privé qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.



3. Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

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

4. Jardins à usage privatif

Il est interdit au bénéficiaire de la jouissance du jardin d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

5. Destination des lots

Le lot « commerce » est destiné à l'activité de commerce, qu'elle qu'en soit la nature. Le propriétaire de ce lot veille au respect des obligations réglementaires qui découle de l'affectation qu'il donne aux lieux.

Les autres lots sont destinés au logement, au bureau accessoire au logement et à l'exercice de profession libérale.

6. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Toutefois, par dérogation à l'alinéa qui précède, le propriétaire du lot « commerce » est autorisé à placer de la publicité sur son lot.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions seront



du modèle prescrit par l'assemblée statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

7. Location

Le 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

8. Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription. Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

9. Animaux

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

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraînera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de gérance – ou, à défaut, par l'assemblée des copropriétaires - à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

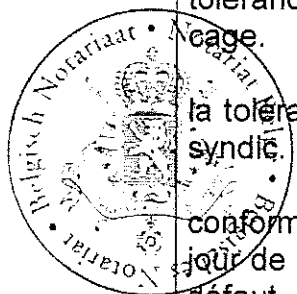
ARTICLE 15 - Transformations.

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

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

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

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des



dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

ARTICLE 16 - Division et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs, autres que le promoteur, de les diviser en plusieurs locaux privatifs sans l'accord de l'assemblée statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés.

Il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite. En cas de réunion de lots privatifs, les quotités afférentes à ces lots sont additionnées.

CHAPITRE III. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 17 - Charges communes.

Sont considérées comme charges communes :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les charges nées des besoins communs ;
- les frais d'administration ;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- les indemnités dues par la copropriété ;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit
- les impôts et redevances, à moins qu'ils ne soient directement établis à charge du ou des copropriétaires

ARTICLE 18 - Contribution aux charges

a. Charges communes générales

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

b. Charges communes particulières

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque lot privatif d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les dépenses relatives au chauffage central qui seront supportées comme suit par tous les copropriétaires :
L'immeuble est équipé d'une installation de chauffage central au mazout. Tous les frais liés à ce chauffage seront répartis à 25 % en fonction des quotités et à 75 % en fonction des calorimètres installés sur les radiateurs.
- les dépenses relatives à la production d'eau chaude qui seront supportées comme suit par tous les copropriétaires :

La production d'eau chaude est assurée par la chaudière commune de l'immeuble ; la répartition des frais se fera en fonction des consommations des différents appartements.

- les dépenses relatives à l'ascenseur et les cages d'escalier entre les lots (rez-de-chaussée compris) qui seront supportées par tous les copropriétaires, soit chacun pour 1/13^{ème}.

ARTICLE 19 - Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais en sont supportés par chaque copropriétaire comme indiqué ci-avant.

ARTICLE 20 - Compteurs

Chaque appartement dispose de son compteur d'électricité, d'eau et de gaz.

Il existe un compteur électrique pour les communs.

ARTICLE 21 - Travaux

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle. Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Les travaux non urgents doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

ARTICLE 22 - Jardin

Le propriétaire du commerce, ayant la jouissance exclusive du jardin, devra rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière à ce propos.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

ARTICLE 23 - Charges dues au fait d'un copropriétaire

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif sont supportés par l'association des copropriétaires qui peut en demander le remboursement au cédant.

ARTICLE 24 - Recettes au profit des parties communes

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



ARTICLE 25 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 26 - Fonds de réserve

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

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

ARTICLE 27 - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les indemnités versées feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix (10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

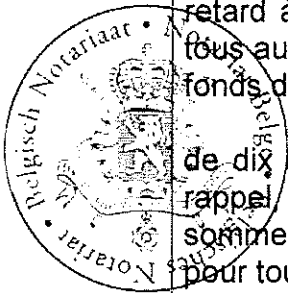
Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2009.

ARTICLE 28 - Recouvrement des charges communes

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

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

- a) à 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.
- 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 copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et



sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

ARTICLE 29 - Comptabilité.

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

CHAPITRE IV. – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 30 - Pouvoirs.

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

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

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

ARTICLE 31 - Validité de constitution de l'assemblée générale.

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

ARTICLE 32 - Assemblées.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année aux jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque et qui sont constants d'année en année. La première assemblée générale déterminera la date de l'assemblée générale ordinaire.

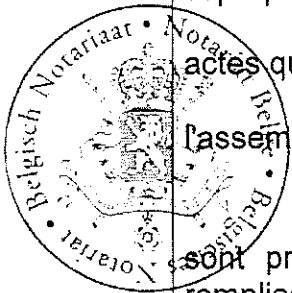
ARTICLE 33 - Convocations

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée



générale ordinaire ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

ARTICLE 34 - Ordre du jour.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés 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 décision ayant force obligatoire.

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

ARTICLE 35 - Indivision des voix.

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

ARTICLE 36 - Mandat.

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

ARTICLE 37 - Droit de vote.

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

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

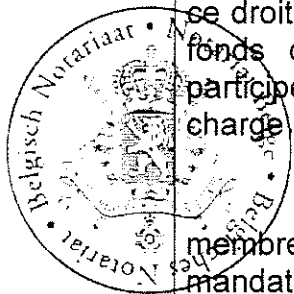
ARTICLE 38 - Quorum.

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

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

ARTICLE 39 - Majorité.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas



où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou le présent règlement.

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

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

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

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

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

à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

ARTICLE 40 - Procès-verbaux - Registre.

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

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

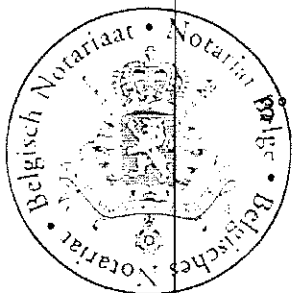
CHAPITRE V. – LE SYNDIC.

ARTICLE 41 - Nomination.

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

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

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



ARTICLE 42 - Attributions du syndic.

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

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

CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS - OPPOSABILITÉ.

ARTICLE 43 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'assemblée.

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

Il est en outre arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

ARTICLE 44 - Opposabilité.

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

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

A cette fin,

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

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

ARTICLE 45 - Adresse - Communications.

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

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

ARTICLE 46 - Election de juridiction.

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

Titre troisième - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 1 - Généralité

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire et les membres du conseil de gérance, 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.

4. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

5. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 2 - Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail sur le chemin du travail, de même, qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 3 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

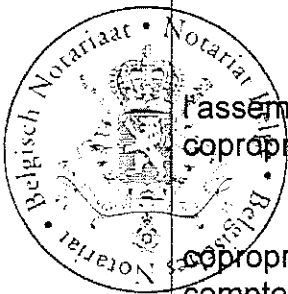
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

ARTICLE 4 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.



ARTICLE 5 - Franchises

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE 6 - Sinistres – procédures et indemnités

1. Le syndic 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 sont tenus de prêter leurs concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers 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.

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

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les

parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de trois point pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 7 - Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

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

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction, les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives et ceux qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble 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 l'immeuble 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 copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. Les décisions de l'assemblée générale 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 de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association 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.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic 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 par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

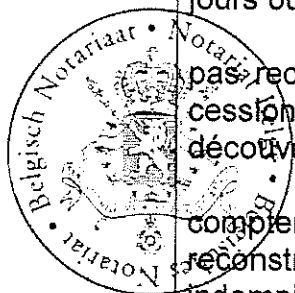
A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième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

ARTICLE 8 - Conseil de gérance

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Le conseil de gérance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.



Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

ARTICLE 9 - Tranquillité

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, racleage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

ARTICLE 10 - Terrasses

Les terrasses du bâtiment 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 cætera,...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourritures pour oiseaux, et cætera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Titre quatrième - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ARTICLE 1 - Premier syndic.

Le comparant au présent acte, désignera le syndic professionnel. Sa mission prendra effet le jour de la signature du premier acte authentique et se terminera lors de la première assemblée générale de l'immeuble. Toutefois son mandat pourra être reconduit lors de cette assemblée.

ARTICLE 2 - Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.
- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.
- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.
- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotes-parts des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes, adoptée à la majorités prévues à cet effet par les présents statuts.

ARTICLE 3 - Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leurs concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

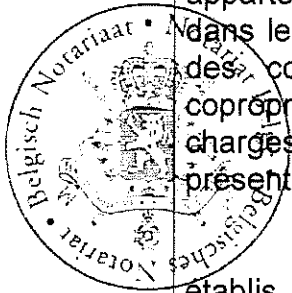
Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes.

ARTICLE 4 - Frais

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes du bien. Cette charge est établie à cinq cents euros (500 EUR) par lot privatif autre que les caves.

ARTICLE 5 - Première police d'assurance

Le comparant se réserve le droit de souscrire la première police d'assurance pour l'immeuble. Les frais de cette police seront répartis par le syndic désigné suivant la répartition prévue au fur et à mesure de la



vente des différents lots privatifs et sur base de la règle prorata temporis. La prise d'effet aura lieu le jour de la signature du 1er acte authentique de vente. Cette police restera valable au moins un an, par la suite le prolongation ou la révocation sera soumise à l'assemblée générale de l'immeuble.

ARTICLE 6 – Première assemblée générale

La première assemblée générale se tiendra au plus tard dès que 50 % des lots de l'immeuble auront été vendus.

Table des Matières

Exposé préalable

Titre premier - ACTE DE BASE

CHAPITRE I. – L'IMMEUBLE.

ARTICLE 1 - Description du bien

ARTICLE 2 - Origine de propriété.

ARTICLE 3 - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

1. Généralités

2. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.

ARTICLE 4 - Annexes

ARTICLE 5 - Assainissement du sol -Pollution

ARTICLE 6 - Mise sous le régime de la copropriété forcée

CHAPITRE II. – LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 7 - Description des parties privatives

ARTICLE 8 - Valeur respective des lots privatifs

ARTICLE 9 - Définition des parties privatives

CHAPITRE III. – LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 10 - Description des parties communes

1. Sol

2. Gros murs

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

6. Murs (revêtements et enduits)

7. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

9. Cheminées

10. Toit

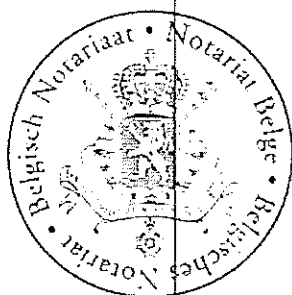
11. Façades

12. Fenêtres

13. Escaliers

14. Portes palières

15. Canalisations - Raccordements généraux



16. Electricité
17. Locaux à usage commun
18. Balcons et terrasses
19. Jardin
20. Chauffage central

ARTICLE 11 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Titre deuxième - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 12 - Dénomination - Siège.

CHAPITRE II. - LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 13 - Jouissance des parties privatives

1. Principes
2. Accès au toit
3. Distribution intérieure des locaux
4. Travaux dans les lots privatifs
5. Installations particulières
6. Emménagements - Déménagements
7. Inaction d'un copropriétaire

ARTICLE 14 - Limites de la jouissance des parties privatives

1. Harmonie
2. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
3. Terrasses et balcons
4. Jardins à usage privatif
5. Destination des lots
6. Publicité
7. Location
8. Caves
9. Animaux

ARTICLE 15 - Transformations.

ARTICLE 16 - Division et réunion de lots

CHAPITRE III. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 17 - Charges communs.

ARTICLE 18 - Contribution aux charges

ARTICLE 19 - Chauffage

ARTICLE 20 - Compteurs

ARTICLE 21 - Travaux

ARTICLE 22 - Jardin

ARTICLE 23 - Charges dues au fait d'un copropriétaire

ARTICLE 24 - Recettes au profit des parties communes

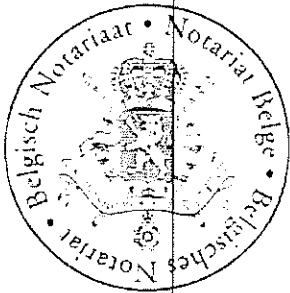
ARTICLE 25 - Fonds de roulement

ARTICLE 26 - Fonds de réserve

ARTICLE 27 - Paiement des charges communes

ARTICLE 28 - Recouvrement des charges communes

ARTICLE 29 - Comptabilité.



CHAPITRE IV. – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 30-Pouvoirs.

ARTICLE 31 - Validité de constitution de l'assemblée
générale.

ARTICLE 32 - Assemblées.

ARTICLE 33 - Convocations

ARTICLE 34 - Ordre du jour.

ARTICLE 35 - Indivision des voix.

ARTICLE 36 - Mandat.

ARTICLE 37 - Droit de vote.

ARTICLE 38 - Quorum.

ARTICLE 39 - Majorité.

ARTICLE 40 - Procès-verbaux - Registre.

CHAPITRE V. – LE SYNDIC.

ARTICLE 41 - Nomination.

ARTICLE 42 - Attributions du syndic.

CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS - OPPOSABILITÉ.

ARTICLE 43 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur -
Décisions de l'assemblée.

ARTICLE 44 - Opposabilité.

ARTICLE 45 - Adresse - Communications.

ARTICLE 46 - Election de juridiction.

Titre troisième - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 1 - Généralités

ARTICLE 2 - Types d'assurances

ARTICLE 3 - Assurances complémentaires

ARTICLE 4 - Primes et surprimes

ARTICLE 5 - Franchises

ARTICLE 6 - Sinistres - Procédures et indemnités

ARTICLE 7 - Destruction et reconstruction de l'immeuble
Fin de l'indivision

ARTICLE 8 - Conseil de gérance

ARTICLE 9 - Tranquillité

ARTICLE 10 - Terrasses

Titre quatrième - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

ARTICLE 1 - Premier syndic

ARTICLE 2 - Modifications éventuelles à l'acte de base

ARTICLE 3 - Mandat

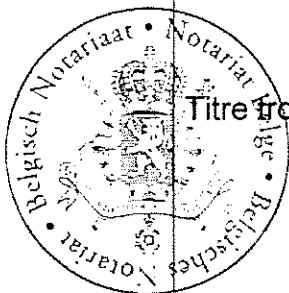
ARTICLE 4 - Frais

ARTICLE 5 - Première police d'assurance

ARTICLE 6 - Première assemblée générale

Table des Matières

Déclarations diverses



Déclarations diverses

Dispense d'inscription d'office.

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

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

Identité du comparant - Certificat.

Les identité et domicile du comparant ont été établis au vu des documents visés ci-dessus.

Par ailleurs, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance du comparant sur base des pièces officielles requises par la loi.

Pro fisco

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à cinquante euros (50 EUR) et est payé sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE.

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Le comparant déclare avoir reçu le projet du présent acte depuis plus de cinq jours ouvrables. Après lecture partielle et commentée, le comparant a signé avec le notaire.

(Suivent les signatures)

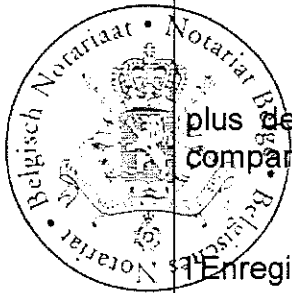
Enregistré seize rôles deux renvois au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le dix-neuf mai 2009.

Vol. 5/43, fol. 62, case 08.

Reçu: vingt-cinq euros (25 EUR.).

L'Inspecteur Principal ai, (signé) Michelle GATELLIER,

-*- ANNEXES -*-



PROCURATION

ACTE DU : 06 / 05 / 2009

NP/29000-048

RÉPERTOIRE NUMÉRO : 16024.

-*- EXTRAIT LITTERAL -*-

D'un acte reçu par Maître Damien HISETTE, notaire associé à Bruxelles, le six mai deux mille neuf, portant la mention « Enregistré deux rôles sans renvois au 1^{er} bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le sept mai 2009. Vol. 5/44, fol. 24, case 19. Reçu: vingt-cinq euros (25 EUR.). Pour L'Inspecteur Principal ai, (signé) Michelle GATELLIER », il a été extrait littéralement ce qui suit :

FORTIS BANQUE, société anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc, 3. Numéro d'entreprise 0403.199.702.

Constituée le cinq décembre mil neuf cent trente-quatre suivant acte publié aux annexes au Moniteur belge du quatorze décembre suivant sous le numéro 15.109.

Ici représentée, conformément à la délégation de pouvoirs conférée par acte du notaire Damien Hissette, à Bruxelles, du dix-neuf décembre deux mille sept, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt et un janvier deux mille huit sous la référence 08011661, dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, par le gérant de l'association de frais "FORTIS REAL ESTATE", étant FORTIS REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT, en abrégé FREGAM, société anonyme à Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles), boulevard Saint-Lazare, 4/10, numéro d'entreprise 0.413.086.178, constituée par acte du notaire André Scheyven à Bruxelles, du seize mars mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du trente et un mars suivant sous le numéro 749-2.

Elle même ici représentée, conformément à la délégation de pouvoirs conférée par acte du notaire Damien Hissette, à Bruxelles, du vingt et un décembre deux mille sept, dont un extrait certifié conforme est annexé aux présentes, par :

- Monsieur Xavier PIERLET, né à Uccle le 3 février 1969, domicilié à Uccle (1180 Bruxelles), rue Langeveld 115 A
- MARC VAN BEGIN, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), rue de l'Hospice Communal, 107, numéro d'entreprise 0.0.864.979.583, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Marc VAN BEGIN, domicilié à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), rue de l'Hospice Communal, 107 ;

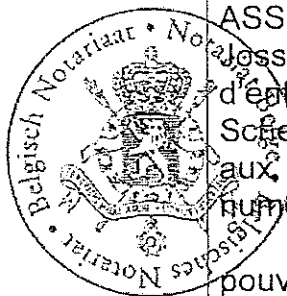
Laquelle comparante a déclaré conférer par les présentes aux personnes désignées ci-après agissant séparément le pouvoir d'effectuer ou de faire effectuer par toutes personnes par elles subdélégées, pour et en son nom, les actes décrits ci-après et ce, en constatation ou exécution de la/les convention(s) sous seing privé existante(s) relative(s) à ces biens, sans que le mandataire ne doive justifier à l'égard des tiers de l'existence ou la teneur de cette/ces conventions sous seing privé.

Mandataires

1. Madame Nancy DE BRUYNE, domiciliée à 1120 Bruxelles,

HISETTE
ROGGMAN
DERYNCK
&
DESIMPEL
NOTAIRES
ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE SOUS
FORME DE SCRL
NN 0.477.523.575
RUE DE L'ASSOCIATION 30
1000 BRUXELLES



- avenue des Croix de Guerre 149 ;
2. Monsieur Kasper DEFORCHE, domicilié à 8790 Waregem, Noorderlaan 92 bus 1
 3. Monsieur Daniel VERMEREN, domicilié à 5380 Forville, avenue de la Libération, 70 ;
 4. Monsieur Claude PESESSE, domicilié à 5360 Hamois, rue du Patronage, 27 ;
 5. Monsieur Philippe HERMANT, domicilié à 2160 Wommelgem, Rodeland, 29.
 6. Madame Francine VAN DE WIELE, domiciliée à 9500 Ophasselt, Alfonslaan, 32.
 7. Monsieur Vincent VERLE, domicilié à 9000 Gent, Koningin Astridlaan 137.

Pouvoirs

Chacune des personnes ci-avant est habilitée à vendre le bien suivant :

Commune de Schaerbeek

Un immeuble à appartements comprenant un commerce au rez-de-chaussée et douze appartements aux étages sis à Schaerbeek, première division, boulevard Lambermont 66, au coin de l'avenue Albert Giraud cadastré d'après extrait récent section A numéro 489 E² pour une superficie de trois ares quatre-vingt-sept centiares (3a 87ca) et numéro 489D² pour vingt-deux centiares (22ca), cadastré d'après titre section A, numéros 489V, 489W et 489Q.

(On omet...)

Chacune des personnes ci-avant est habilitée à diviser le bien suivant en lots ou en modifier la division (et concernant ces biens : établir tous actes de division, statuts immobiliers ou actes de base, acte de base modificatif, règlements de copropriété et d'ordre intérieur et de tous cahiers de charges ; participer aux assemblées générales des copropriétaires et exercer tous droits découlant de la qualité de copropriétaire) :

Commune de Schaerbeek

Un immeuble à appartements comprenant un commerce au rez-de-chaussée et douze appartements aux étages sis à Schaerbeek, première division, boulevard Lambermont 66, au coin de l'avenue Albert Giraud cadastré d'après extrait récent section A numéro 489 E² pour une superficie de trois ares quatre-vingt-sept centiares (3a 87ca) et numéro 489D² pour vingt-deux centiares (22ca), cadastré d'après titre section A, numéros 489V, 489W et 489Q.

Dans les limites des pouvoirs qui leur sont accordés, les mandataires peuvent faire ces opérations avec toutes personnes ou sociétés ou tous organismes aux charges, clauses et conditions qu'ils aviseront. Dans ces mêmes limites, ils peuvent faire tous actes accessoires ou utiles à ceux qui sont définis ci-dessus, notamment

- Etablir ou exiger l'origine de propriété des biens objets de ces actes ; fixer les époques d'entrée en jouissance ; recevoir ou payer les prix, ainsi que toutes soultes ou indemnités, en principal et accessoires, en donner ou retirer quittance ; imposer ou

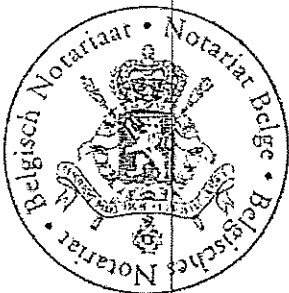
accepter toutes charges, faire et accepter toutes réserves ;
procéder à toutes reventes sur folle enchère ; diviser par lots ;
faire toutes déclarations et stipuler toutes conditions notamment
relatives à des servitudes, à l'occupation et aux baux éventuels.
Accepter toutes garanties et hypothèques en garantie du
paiement ou de l'exécution d'obligations ; arrêter tous comptes ;
conclure tous arrangements, transiger et compromettre ; au cas
ou une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par
porte-fort, ratifier celles-ci.

- Modifier l'objet et les conditions des droits résultant des actes
susvisés, les proroger, y renoncer, les résilier amiablement, avec
ou sans indemnités, ou en poursuivre leur résiliation en justice.

- Consentir et accepter toutes subrogations avec ou sans garantie,
renoncer ou requérir le désistement de tous droits réels, privilèges
et actions résolutoires, donner ou exiger la mainlevée ou requérir
ou consentir la radiation de toutes inscriptions d'office ou
d'hypothèque conventionnelle, de toutes saisies, oppositions,
transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec
ou sans constatation de paiement, dispenser le conservateur des
hypothèques de prendre inscription d'office.

- Passer et signer tous actes, procès-verbaux de mesurage, états
des lieux, cahiers des charges et pièces généralement
quelconques, faire toutes notifications et significations
nécessaires et opportunes, élire domicile et, en général, faire le
nécessaire pour réaliser le présent mandat.

(On omet...)



Extrait de l'acte reçu par Damien HISETTE, notaire associé à Bruxelles, le dix-neuf décembre deux mille sept

[on omet]

2. FORTIS BANQUE, société anonyme, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Montagne du Parc, 3, arrondissement judiciaire de Bruxelles, Registre des Personnes morales 0.403.199.702, partiellement assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 403.199.702.

Constituée le cinq décembre mil neuf cent trente-quatre suivant acte reçu par le notaire Hubert Scheyven, à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatorze décembre suivant sous le numéro 15.109.

Ici représentée conformément à l'article 24 de ses statuts par deux administrateurs, étant Monsieur Herman VERWILST, domicilié à 8300 Knokke-Heist Koningslaan 153/81, né à Sint-Amandsberg le vingt-deux octobre mil neuf cent quarante-sept et Monsieur Joseph Maria CLIJSTERS, né à Leuven le 28 mars 1950, domicilié à 3360 Korbeek-Lo, Bierbeekstraat 111 B, tous deux administrateurs-délégués.

Tous deux (re)élus à cette fonction suivant décisions de l'assemblée générale, publiées aux annexes au Moniteur belge respectivement sous les numéros 20060601-090479 et 20070605-079171.

[on omet]

Ensuite, les comparantes, représentées comme dit est, ont par les présentes, déclaré constituer pour leur mandataire spéciale FORTIS REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT, en abrégé FREGAM, société anonyme ayant son siège social à Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles), boulevard Saint-Lazare 4, arrondissement judiciaire de Bruxelles, Registre des Personnes morales 0.413.086.178.

A laquelle elles donnent pouvoir de, en tant qu'agissant comme gérant de l'association de frais Fortis Real Estate, pour elles et en leur nom, avec pouvoir de subdéléguer en tout ou en partie : exercer l'activité d'administrer et gérer le portefeuille d'immeubles leur appartenant ou appartenant à une de leur filiale, ou occupé ou à occuper par elles.

Les pouvoirs portent sur toutes tâches relatives à l'administration générale d'un patrimoine immobilier, ils comportent notamment le pouvoir d'effectuer ou de faire effectuer par toutes personnes subdéléguées par la mandataire, les actes suivants :

1. Passer les actes authentiques ou sous seing privé comportant la disposition, l'administration et l'acquisition de tous droits et biens réels immobiliers ainsi que tous actes, de quelque nature que ce soit, nécessaires ou utiles à la gestion des biens immobiliers appartenant aux comparantes ou à une de leurs filiales et/ou occupés ou à occuper par elle(s) et notamment l'acquisition, la vente, la cession, l'échange, le partage, la concession, le démembrement, l'acceptation et la cession de tous droits ou baux

emphytéotiques ou de superficie ou quelconques droits réels, l'apport en société, les demandes de permis d'urbanisme, d'environnement ou autorisations utiles, la constitution et l'acceptation de toutes servitudes, la conclusion de conventions de mitoyenneté, la location et la prise en location, même à long terme, le leasing, tant en matière mobilière qu'immobilière, ainsi que la cession de bail, la sous-location, l'exercice de tous les droits conférés par la législation sur les baux à loyer, à ferme et commerciaux, toutes opérations connexes fussent-elles de nature mobilière, telles que cession d'actions, engagement de garanties, ... à intervenir dans le cadre des opérations ci-dessus ou en rapport avec les biens administrés.

2. Introduire toutes réclamations ou tous recours généralement quelconques se rapportant à des biens immobiliers, notamment contre tous impôts ou taxes relatifs aux immeubles ou à leur exploitation (précompte immobilier, taxes sur immeubles à l'abandon, taxes sur les bureaux, ...), contre toutes décisions de refus de permis d'urbanisme, d'environnement, d'autorisation d'exploiter, contre toutes décisions administratives en général; conclure tous accords y relatifs; se désister de toutes actions judiciaires ou autres; intervenir à tout acte de procédure.

3. Passer les actes authentiques ou sous seing privé comportant la division des biens immeubles en lots, l'établissement de tous actes de division, statuts immobiliers ou actes de base, règlements de copropriété et d'ordre intérieur et de tous cahiers de charges.

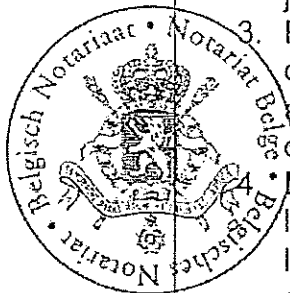
La participation aux assemblées générales des copropriétaires et l'exercice de tous droits découlant de la qualité de copropriétaire; la participation aux organes (assemblées générales, conseils, ...) de toutes sociétés immobilières dans le cadre d'opérations immobilières.

5. Les actes portant renonciation par les locataires ou tous titulaires de droit quelconque à leur droit d'occupation, à leur droit de préemption ou à tout droit quelconque, accepter lesdites renonciations aux charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront; recevoir ou payer toutes indemnités éventuelles, en donner ou retirer bonne et valable quittance.

Dans les limites des pouvoirs qui lui sont accordés, la mandataire peut faire ces opérations avec toutes personnes ou sociétés ou tous organismes aux charges, clauses et conditions qu'elle avisera.

Dans ces mêmes limites, la mandataire peut faire tous actes accessoires ou utiles à ceux qui sont définis ci-dessus, notamment :

- Etablir ou exiger l'origine de propriété des biens objets de ces actes, fixer les époques d'entrée en jouissance, recevoir ou payer les prix, ainsi que toutes soultes ou indemnités, en principal et accessoires, en donner ou retirer quittance, imposer ou accepter toutes charges, faire et accepter toutes réserves, procéder à toutes reventes sur folle enchère.
- Modifier l'objet et les conditions des droits résultant des actes susvisés, les proroger, y renoncer, les résilier amiablement, avec



- 5
- ou sans indemnités, ou en poursuivre leur résiliation en justice.
Consentir et accepter toutes subrogations avec ou sans garantie, renoncer ou requérir le désistement de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires, donner ou exiger la mainlevée ou requérir ou consentir la radiation de toutes inscriptions d'office ou d'hypothèque conventionnelle, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.
 - Passer et signer tous actes, procès-verbaux de mesurage, état des lieux et pièces généralement quelconques, faire toutes notifications et significations nécessaires et opportunes, élire domicile et, en général, faire le nécessaire pour réaliser le présent mandat.
- POUR EXTRAIT CONFORME d'un acte renfermant plusieurs contrats par diverses personnes (Rep.not. tome X, Livre I, n° 329)

L'AN DEUX MILLE SEPT.

Le vingt et un décembre

A Bruxelles.

Devant Maître Damien HSETTE, notaire associé à Bruxelles.

ONT COMPARU

SPRL A. DEVOS, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32, numéro d'entreprise 0.859.679.227, représentée par son représentant permanent, étant Monsieur Alain DEVOS, né à Etterbeek le six février mil neuf cent cinquante-trois, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32,

et

SOMABRI, société anonyme ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), avenue des Hanneçons 47, numéro d'entreprise 0.467.268.794 représentée par son représentant permanent, Monsieur Marc BRISACK, né à Gosselies le sept janvier mil neuf cent soixante et un, domicilié à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), avenue des Hanneçons 47,

Tous deux administrateurs de la société anonyme FORTIS REAL ESTATE GROUP ASSET MANAGEMENT, en abrégé FREGAM, ayant son siège social à Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles), boulevard Saint-Lazare 4-10, arrondissement judiciaire de Bruxelles, Registre des Personnes morales 0.413.086.178, constituée par acte du notaire André Scheyven à Bruxelles, du seize mars mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du trente et un mars suivant sous le numéro 749-2, ci-après désignée "la société".

Nommés ou reconduits en qualité d'administrateur suivant décisions publiées aux annexes au Moniteur belge respectivement sous le numéro 20040129-015195 et 20040819-121614.

Agissant valablement au nom de la société aux termes de l'article 19 des statuts.

Lesquels comparants ont déclaré conférer par les présentes aux personnes désignées ci-après et sur base des règles ci-après le pouvoir d'effectuer ou de faire effectuer par toutes personnes par elles subdélégées, pour et au nom de la société et de ses mandants, les actes décrits ci-après.

POUVOIRS

1. Les actes authentiques ou sous seing privé comportant la disposition, l'administration et l'acquisition de tous droits et biens réels immobiliers ainsi que tous actes, de quelque nature que ce soit, nécessaires ou utiles à la gestion du patrimoine immobilier de la société ou de ses mandants et notamment l'acquisition, la vente, la cession, l'échange, le partage, la concession, le démembrement, l'acceptation et la cession de tous droits ou baux emphytéotiques ou de superficie ou quelconques droits réels, l'apport en société, les demandes de permis d'urbanisme, d'environnement ou autorisations utiles, la constitution et l'acceptation de toutes servitudes, la conclusion de conventions de

mitoyenneté, la location et la prise en location, même à long terme, le leasing, tant en matière mobilière qu'immobilière, ainsi que la cession de bail, la sous-location, l'exercice de tous les droits conférés par la législation sur les baux à loyer, à ferme et commerciaux, toutes opérations connexes fussent-elles de nature mobilière, telles que cession d'actions, engagement de garanties, ... à intervenir dans le cadre des opérations ci-dessus ou en rapport avec les biens administrés.

2. Introduire toutes réclamations ou tous recours généralement quelconques se rapportant à des biens immobiliers, notamment contre tous impôts ou taxes relatifs aux immeubles ou à leur exploitation (précompte immobilier, taxes sur immeubles à l'abandon, taxes sur les bureaux, ...), contre toutes décisions de refus de permis d'urbanisme, d'environnement, d'autorisation d'exploiter, contre toutes décisions administratives en général; conclure tous accords y relatifs; se désister de toutes actions judiciaires ou autres; intervenir à tout acte de procédure.

3. Les actes authentiques ou sous seing privé comportant la division des biens immeubles en lots, l'établissement de tous actes de division, statuts immobiliers ou actes de base, règlements de copropriété et d'ordre intérieur et de tous cahiers de charges.

4. Les actes authentiques ou documents officiels portant constatation ou exécution d'actes et conventions sous seing privé visés sous le point 1 ci-dessus, sans que le mandataire ne doive justifier à l'égard des tiers de l'existence de l'acte ou de la convention sous seing privé.

5. La participation aux assemblées générales des copropriétaires et l'exercice de tous droits découlant de la qualité de copropriétaire. La participation aux organes (assemblées générales, conseils, ...) de toutes sociétés immobilières dans le cadre d'opérations immobilières.

6. Les actes portant renonciation par les locataires ou tous titulaires de droit quelconque à leur droit d'occupation, à leur droit de préemption ou à tout droit quelconque, accepter lesdites renonciations aux charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront; recevoir ou payer toutes indemnités éventuelles, en donner ou retirer bonne et valable quittance.

Dans les limites des pouvoirs qui leur sont accordés, les mandataires peuvent faire ces opérations avec toutes personnes ou sociétés ou tous organismes aux charges, clauses et conditions qu'ils aviseront. Dans ces mêmes limites, ils peuvent faire tous actes accessoires ou utiles à ceux qui sont définis ci-dessus, notamment

- Etablir ou exiger l'origine de propriété des biens objets de ces actes, fixer les époques d'entrée en jouissance, recevoir ou payer les prix, ainsi que toutes soultes ou indemnités, en principal et accessoires, en donner ou retirer quittance, imposer ou accepter toutes charges, faire et accepter toutes réserves, procéder à toutes reventes sur folle enchère.
- Modifier l'objet et les conditions des droits résultant des actes susvisés, les proroger, y renoncer, les résilier amiablement, avec ou sans indemnités, ou en poursuivre leur résiliation en justice.

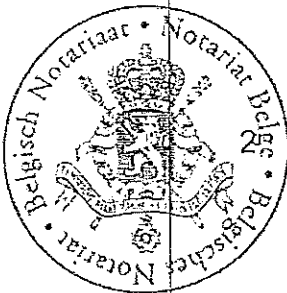
- Consentir et accepter toutes subrogations avec ou sans garantie, renoncer ou requérir le désistement de tous droits réels, privilèges et actions résolutoires, donner ou exiger la mainlevée ou requérir ou consentir la radiation de toutes inscriptions d'office ou d'hypothèque conventionnelle, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office.

- Passer et signer tous actes, procès-verbaux de mesurage, état des lieux et pièces généralement quelconques, faire toutes notifications et significations nécessaires et opportunes, élire domicile et, en général, faire le nécessaire pour réaliser le présent mandat.

MANDATAIRES

a. Les personnes suivantes sont habilitées à exercer conjointement deux à deux les pouvoirs décrits sous les points 1 et 2 et séparément les pouvoirs décrits sous les points 4, 5 et 6 :

1. SPRL A. DEVOS, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32, numéro d'entreprise 0.859.679.227, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Alain DEVOS, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32;
SOMABRI, société anonyme ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), avenue des Hannetons 47, numéro d'entreprise 0.467.268.794 représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Marc BRISACK, domicilié à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), avenue des Hannetons 47 ;
3. MARC VAN BEGIN, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), rue de l'Hospice Communal, 107, numéro d'entreprise 0.0.864.979.583, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Marc VAN BEGIN, domicilié à Watermael-Boitsfort (1170 Bruxelles), rue de l'Hospice Communal, 107 ;
4. Madame Evelyne BOLLE (connue sous le patronyme Evelyn DEPASSE), domiciliée à Uccle (1180 Bruxelles), avenue des Chênes 79a ;
5. Monsieur Alain DE COSTER, domicilié à 1630 Linkebeek, rue de la Longue Haie 115 ;
6. Monsieur Jean-Louis DONNET, domicilié à 1380 Lasne, route de l'Etat, 56;
7. Monsieur Xavier PIERLET, domicilié à Uccle (1180 Bruxelles), rue du Bourdon 163;
8. Monsieur Jean-Marc DUBOIS domicilié à 1560 Hoeilaart, Terjansdelle 7.
9. Monsieur Baudouin GALLEZ, domicilié à 1970 Wezembeek-Oppeem, avenue de l'Esplanade 46 ;
10. Monsieur Edmond DAUE, domicilié à 1480 Tubize, chaussée de



- Mons 376 ;
11. Monsieur Jean-Marc VANHILLE, domicilié à 1800 Vilvoorde, Valkenlaan 17;
 12. LAURENT STALENS, société privée à responsabilité limitée ayant son siège social à 1050 Bruxelles, place Albert Leemans 19, numéro d'entreprise 0.867.656.486, représentée par son gérant et représentant permanent, Monsieur Laurent STALENS, domicilié à 3080 Tervuren, Sint Hubertuslaan 18 ;
 13. Madame Marie-Christine VIDAL, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert (1200 Bruxelles), avenue Marie-José, 54;
 14. Madame Hellen COPPEN, domiciliée à 1470 Genappe, rue Champ Saint-Nicolas, 4 ;
 15. Monsieur Géry GUEUNING, domicilié à 7181 Arquennes, Place Mathy 10 ;
 16. Monsieur Francis DERAEDEMAER, domicilié à 1480 Clabecq, avenue Georges Roosens 63 ;
 17. Monsieur Alain CHANTRY, domicilié à 7060 Soignies, rue des Foulons, 17 ;
 18. Monsieur Yves DESMET, domicilié à 1471 Genappe, chaussée de Charleroi 86.

b. Les personnes identifiées sous les points a. et c. sont habilitées à exercer conjointement deux à deux les pouvoirs décrits sous le point 3.

c. Les personnes suivantes sont habilitées à exercer conjointement deux à deux les pouvoirs décrits sous les points 4, 5 et 6. Ces mêmes personnes sont également habilitées à exercer séparément les pouvoirs décrits sous lesdits points sur la simple production d'une autorisation spéciale sous seing privé délivrée conjointement par deux des personnes identifiées sous le point a.

1. Monsieur Claude PESESSE, domicilié à 5360 Hamois, rue du Patronage, 27 ;
2. Monsieur Philippe HERMANT, domicilié à 2160 Wommelgem, Rodeland 29 ;
3. Monsieur Richard HOUGE, domicilié à 4052 Beaufays, chemin du Tarbois, 32;
4. Monsieur Johan HAESSENDONCK, domicilié à 1640 Sint-Genesius-Rode, Begoniastraat 28 ;
5. Monsieur Kasper DEFORCHE, domicilié à 2140 Borgerhout, Kattenberg 19.

REVOCATION DE POUVOIRS.

Et d'un même contexte, les comparants déclarent qu'à dater de ce jour les pouvoirs octroyés par acte du notaire Damien Hisette, à Bruxelles, du vingt-huit août deux mille six sont supprimés.

Cette révocation ne porte pas atteinte à la validité des actes juridiques accomplis jusqu'à ce jour en vertu de ces pouvoirs au nom des comparants, en ce compris les délégations de pouvoirs, lesquelles conservent leurs effets pour l'avenir.

Pour extrait littéral conforme, délivré de la minute étant en notre possession, laquelle ne contient ni réserves, ni stipulations contraire de la teneur du présent acte.



C. IgGmy

Enregistré *len* (rôles) *Sous* (envois)
au 1er bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES
le *Cinq. mai* 20*00* *huit. neuf.*
vol. *610/290* fol. *68* case *18*
Reçu : *Neuf. cinq. creux*
L'inspecteur principal a.i.
(256)



L'Inspecteur ppl a.i.
Michelle GATELLIER



Schaerbeek, le 6 mai 2009.

URBANISME & ENVIRONNEMENT

Place Colignon – Bureau 1.14

1030 Schaerbeek

Dossier traité par M. E. De Leeuw

T (02) 244.71.50. - F (02) 244.71.48

V./ref.: 30/4/09-D.Hisette/NP35000-058

N./réf.: CONF/B/10/11 164/66/cb

Guichet du service urbanisme (local 1.14) accessible du lundi au vendredi de 9 à 13h

Etude des notaires

HISETTE DERYNCK ROGGMAN & DE SIMPEL

Monsieur D. HISETTE

Rue de l' Association 30

1000 Bruxelles

15-05-2009

CONCERNE: Immeuble sis Avenue A. Giraud, 1 - angle Boulevard Lambermont, 66

Monsieur,

Suite à votre courrier du 30 avril 2009 concernant les affectations et le nombre régulier de logements dans l'immeuble à l'adresse reprise sous rubrique, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants.

Tout d'abord, nous tenons à vous signaler qu'en l'absence d'un permis exprès déterminant les affectations urbanistiques d'un bien, son affectation est vérifiée avant la date du 10 juin 1975 (date d'entrée en vigueur du Règlement de l'Agglomération du 21 mars 1975).

D'autre part, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, entré en vigueur le 9 février 1996 est le premier à soumettre à permis les travaux réalisés en vue de modifier le nombre de logements dans un immeuble.

Il ressort des sources d'information en notre possession que le rez-de-chaussée et le sous-sol avant de cet immeuble ~~ont~~ affectés au commerce et le nombre de logements licite de cet immeuble est de 12 (2 logements par étage).

Cette confirmation vous est adressée sous réserve de la conformité de ces logements avec la réglementation applicable le 11 janvier 1996, c'est-à-dire le Règlement de l'Agglomération (A.R. du 21.03.75) et le Règlement général sur les Bâtisses de la Commune de Schaerbeek (conseil communal du 21 novembre 1947).

Par conséquent, au vu de ce qui précède, nous pouvons confirmer la régularité des affectations urbanistiques suivantes:

- sous-sol avant et rez-de-chaussée : commerce ;
- étages : (6 étages) : Logement – 12 logements (2 par étage) ;

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

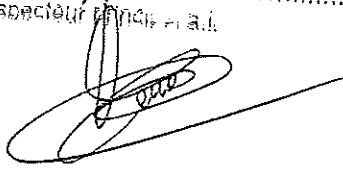
Le Secrétaire communal,

Jacques Bouvier

La Bourgmestre f.f.,

Cécile JODOGNE

Enregistré *lem* rôle(s) *Seu* envoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de BRUXELLES
le *cirp. mei* 20. *ao. neuf*.
vol. *6.42/240* fol. *6.8* case *18*.
Reçu: *Venyt cirp ceron*
(25€). L'Inspecteur principal a.i.



L'Inspecteur ppl a.i.
Michelle GATELLIER