

5863

Statuts de la copropriété
RESIDENCE L'OLIVIER
Siège social : 1050 IXELLES, rue Américaine, 120/122 A

L'an deux mille huit, le vingt-deux février.

Devant Maître **Damien LE CLERCQ**, Notaire de résidence à Namur.

A COMPARU

1. La société anonyme « **C.G.J. INVEST** » ayant son siège social à Etterbeek, boulevard Louis Schmidt, 119 boîte 3. RPM Bruxelles : 0437.220.867.

Société constituée sous la dénomination « Lambert Yves Equipement » et sous forme de Société coopérative suivant acte sous seing privé en date du douze avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du quatre mai suivant sous référence 890504/145.

Les statuts ont été modifiés en dernier lieu avec adoption de la dénomination actuelle aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du trente mars deux mille sept, publiée aux annexes du Moniteur Belge du vingt-sept avril suivant sous le numéro 07062530.

Le siège social a été transféré à l'adresse actuelle par décision du Conseil d'administration publiée aux annexes du Moniteur Belge du treize février deux mille huit sous le numéro 08024430.

Statuts non modifiés depuis lors.

Ici représentée, conformément à l'article 12 de ses statuts, par son administrateur-délégué, Monsieur **DINANT Olivier Monique Michel**, né à Bruxelles le dix-huit juin mil neuf cent septante, (numéro national : 700618-15343), domicilié à 1325 Chaumont-Gistoux, rue de Wavre, 24 B, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du six décembre deux mille sept, publiée aux annexes du Moniteur Belge du treize février deux mille huit sous le numéro 08024430.

2. La société anonyme « **N.H.K.H.** » ayant son siège social à 1050 Ixelles, rue Américaine, 122. RPM Bruxelles : 0473.073.453.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire **Yves STEENEBRUGGEN**, à Forest, en date du treize octobre deux mille, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-sept octobre suivant sous le numéro 20001027-229.

Une rectification de cet acte a été publiée aux annexes du Moniteur Belge du treize février deux mille un sous le numéro 20010213-603.

Statuts non modifiés depuis lors.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par un administrateur-délégué : Madame **Mylonas PARASKEVOULA**, domiciliée à 1120 Bruxelles, avenue des Pois de Senteurs, 174, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du vingt-deux novembre deux mille cinq, publiée aux annexes du Moniteur Belge du seize janvier deux mille six sous le numéro 06014095.



PREMIER RÔLE

3.. Madame **PARASKEVOULA Mylonas**, née à Bruxelles le dix-neuf mai mil neuf cent soixante-huit (NN : 680519 308/03), célibataire, domiciliée à 1120 Bruxelles, avenue du Pois de Senteur, 174.

Lesquelles comparantes ont requis le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit les statuts de la résidence dont il va être question et qui sera dénommée "**Résidence L'OLIVIER**".

PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE

CHAPITRE 1 : EXPOSÉ PRÉALABLE.

Préalablement à l'acte de base objet des présentes :

- la société NHKH et Madame PARASKEVOULA comparantes sub.2 et 3 ont exposé ce qui suit :

Elles sont propriétaires du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'IXELLES – Septième Division

(Article 15103 de la matrice cadastrale)

Dans un immeuble de rapport sis rue Américaine, numéros 120-122A, cadastré ou l'ayant été section B numéro 295/X/10 pour une contenance de un are quatre-vingt-cinq centiares (1a 85ca) le LOT 1 comprenant :

En propriété privative et exclusive :

1. Le rez-de-chaussée commercial comprenant une salle principale, cuisine, dégagement avec mont charge, dégagement d'escaliers vers les sous-sols, dégagement, sanitaires hommes et dames.
2. Les sous-sols comprenant du côté de la rue du Mail : dégagement d'escaliers, cave avec bloc d'ai conditionné, cave avec trois compteurs électriques, local avec monte-charge et débarras sous escalier, la réserve numéro 1, la réserve numéro 2 avec la chambre froide, un débarras et le local chaufferie.
3. La plate-forme du premier étage.

En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante/millièmes (340/1.000°) indivis des parties communes dont le terrain.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à la Société NH.K.H. à concurrence de nonante-neuf pourcent indivis et à Madame PARASKEVOULA à concurrence d'un pourcent indivis, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire Damien LE CLERCQ soussigné, à l'intervention de Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de résidence à Ixelles, étant vente de 1. Monsieur VAN SEVEREN Joost Constant Maria, à Zonnegem et 2. Madame VAN SEVEREN Hilde Anna Antoinette, à Ixelles.

A l'origine le bien appartenait à Monsieur VAN SEVEREN André Félix et à son épouse, Madame VERLEYE Henriette Irma, à Ixelles, pour l'avoir acquis :

- partie pour en avoir été déclarés adjudicataires aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé à la requête de Messieurs GOEFFERS 1) Armand, 2) Roger, 3) Guy, tous trois à Beersel par le Notaire Albert SNYERS

d'ATTENHOVEN, ayant résidé à Bruxelles, en date du vingt-trois octobre mil neuf cent soixante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles.

- partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Georges MOULIN, ayant résidé à Ixelles, à l'intervention de Maître Gabriel DE MYTTENAERE, Notaire ayant résidé à Humbeek, en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent septante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles; étant vente de Monsieur Herman CREUTZER et de son épouse, Madame Cécile MASSIN, à Bruxelles.
- partie aux termes d'un acte reçu par le Notaire Georges MOULIN, ayant résidé à Ixelles, à l'intervention de Maître Jean-Pierre MICHAUX, Notaire ayant résidé à Namur, en date du quinze octobre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-quatre octobre suivant volume 4.927 numéro 7; étant vente de Monsieur LEONARD Guy, à Ixelles et de Madame HARLANGE Adèle, à Namur.

Madame VERLEYE Henriette est décédée ab intestat à Uccle le treize avril mil neuf cent nonante-cinq. Sa succession a été recueillie pour l'usufruit par son conjoint survivant, Me André VAN SEVEREN et pour le surplus par ses deux enfants: Monsieur Joost VAN SEVEREN et Madame Hilde VAN SEVEREN.

Monsieur VAN SEVEREN André est décédé ab intestat à Uccle le vingt-quatre décembre mil neuf cent nonante-sept. Sa succession a été recueillie par ses deux enfants, Monsieur Joost VAN SEVEREN et Madame Hilde VAN SEVEREN, prénommés.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier DUBUISSON, Notaire à Ixelles, en date du quatre novembre deux mille deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles dépôt numéro 51-T-14.11.2002-10927, Monsieur VAN SEVEREN Joost, prénommé, a cédé dix-sept pour cent de droits dans ledit bien à sa sœur, Madame VAN SEVEREN Hilde, prénommée, de telle sorte que le bien appartenait à concurrence de soixante-sept pour cent indivis à Madame VAN SEVEREN Hilde et à concurrence de trente-trois pour cent à Monsieur VAN SEVEREN Joost, prénommés.

- la société C.G.J. INVEST a exposé ce qui suit :

elle est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'IXELLES – Septième Division
(Article 15103 de la matrice cadastrale)

Dans un immeuble de rapport sis rue Américaine, numéros 120-122A, cadastré ou l'ayant été section B numéro 295/X/10 pour une contenance de un are quatre-vingt-cinq centiares (1a 85ca) le LOT 2 comprenant :

En propriété privative et exclusive :

1. L'appartement du premier étage à l'exception de la plate-forme du premier étage rattachée au lot 1, l'appartement du deuxième étage, l'appartement du troisième étage ainsi que les combles sous toiture.

2. Dans les sous-sols du côté de la rue Américaine : une cave avec pompe à bière, une cave à usage de réserve, dégagement, cave à usage de studio d'enregistrement.

En copropriété et indivision forcée : six cent soixante/millièmes (660/1.000°)



DEUXIEME RÔLE

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

indivis des parties communes dont le terrain.

Date de la matrice cadastrale : douze novembre deux mille sept.

Revenu cadastral du bien vendu : non fixé.

Revenu cadastral de tout l'immeuble : quatre mille quatre cent nonante-et-un – 4.491 - euros.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à la société « C.G.J. INVEST », pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire Damien LE CLERCQ soussigné, à l'intervention de Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de résidence à Ixelles, étant vente de 1. Monsieur VAN SEVEREN Joost Constant Maria, à Zonnegem et 2. Madame VAN SEVEREN Hilde Anna Antoinette, à Ixelles ; lesquels en étaient propriétaires comme il est dit ci-avant.

- Le notaire Damien LE CLERCQ, soussigné, a interrogé en date du 21 janvier 2008 l'administration communale d'Ixelles sur la division de l'immeuble.

La Commune d'Ixelles a répondu en date du 20 février suivant ce qui suit :

« Par la présente, nous accusons réception de votre demande d'attestation confirmant l'affectation de l'immeuble mentionné sous rubrique.

De l'étude de nos documents d'archive, il ressort que l'immeuble est divisé en un rez-de-chaussée commercial et deux appartements au premier et au deuxième étages.

La création d'un troisième logement sous les combles fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette dernière étant en cours d'instruction, nous ne pouvons vous confirmer que l'organisation telle que décrite dans votre projet d'acte de base ne sera pas modifiée. »

Si toutefois le permis d'urbanisme était refusé, la société NHKH ainsi que Madame PARASKEVOULA Mylonas donnent procuration à Monsieur Olivier DINANT afin de signer tout acte de base modificatif.

CHAPITRE 2 : COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE – PLANS.

A. Les comparantes requièrent le Notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de soumettre l'immeuble prédécrit au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, défini par les articles 577-2 et suivants du Code civil, et d'opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que celle-ci comprendra :

- d'une part, des parties privatives, appelées « rez commercial », « appartement », « cave » ou « comble », et qui seront la propriété exclusive de copropriétaires.
- d'autre part, des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires; ces parties communes seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000^e) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

B. Par l'effet de cette manifestation de volonté, il est créé des lots privatifs formant

des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et d'indivision forcée.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire, ou constitution de droit réel grevant un lot, emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative, mais aussi de la quotité indivise des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires de lots dans la « Résidence L'OLIVIER » seront tenus, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit ou successeurs à tous titres, de se conformer et de respecter en tous points les présents statuts, ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, de même que les baux et autres concessions de jouissance, devront mentionner expressément que le nouvel intéressé a connaissance des statuts de l'immeuble et de leurs annexes, et qu'il s'engage à les respecter en tous points.

Les comparantes ont ensuite remis au notaire soussigné les plans dudit immeuble, constitués de six plans formant une seule annexe au présent acte. Dispense est donnée de la transcription de ces plans.

Il est précisé que les indications figurant sur ces plans sont données à titre de simple information et description et sans aucun engagement; s'il existe des discordances entre les indications des plans et les situations réelles existant au moment des différentes mutations, ce seront ces dernières qui prévaudront et feront foi, sans recours contre les comparantes.

Ces plans forment avec le présent acte les statuts de la « Résidence L'OLIVIER » qui est ainsi juridiquement créée; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs et les décisions de l'assemblée générale.

CHAPITRE 3 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La division de l'immeuble se fait comme suit :

A. Les parties communes se décrivent comme suit :

Les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Le détail des parties communes figure à l'article 7 du règlement de copropriété suivant le présent acte de base. Les parties communes sont des accessoires qui ne pourront être aliénés, grevés d'hypothèque, ni même loués séparément du bien auquel elles sont attachées.

B. Les parties privatives se décrivent comme suit :

Première entité privative :

a) En propriété privative et exclusive :

⇒ Au niveau des sous-sols et du rez-de-chaussée :

1. Le rez-de-chaussée commercial horéca comprenant une salle principale,



TROISIÈME RÔLE

1

cuisine, dégagement avec monte-charge, dégagement d'escaliers vers les sous-sols, dégagement, sanitaires hommes et dames.

2. Les sous-sols comprenant du côté de la rue du Mail : dégagement d'escaliers, cave avec bloc d'air conditionné, cave avec trois compteurs électriques, local avec monte-charge et débarras sous escalier, la réserve numéro 1, la réserve numéro 2 avec la chambre froide, un débarras et le local chaufferie.
3. La plate-forme du premier étage.

b) En copropriété et indivision forcée :

trois cent quarante/millièmes (340/1.000°) indivis des parties communes dont le terrain.

Deuxième entité privative :

a) en propriété privative et exclusive :

⇒ Au niveau du premier étage :

un appartement comprenant : hall d'entrée, cuisine, vaste séjour, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, cage d'escaliers à condamner (futur bureau), water-closet.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent quatorze/millièmes (214/1.000°) indivis des parties communes dont le terrain.

Troisième entité privative :

a) en propriété privative et exclusive :

⇒ Au niveau du deuxième étage :

un appartement comprenant : hall d'entrée, cuisine, vaste séjour, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, cage d'escaliers à condamner (futur bureau), water-closet.

c) En copropriété et indivision forcée :

Deux cent trois/millièmes (203/1.000°) indivis des parties communes dont le terrain.

Quatrième entité privative :

a) en propriété privative et exclusive :

⇒ Au niveau du troisième étage et des combles :

Au troisième étage : du côté rue Américaine : pallier (futur hall), deux mansardes (future chambre avec salle de douche), mansarde (future cuisine et dégagement), dégagement (future partie de la salle à manger), mansarde

(future partie de la salle à manger), salon (futur salon), et du côté rue du Mail : cage d'escaliers et séjour (futurs deux chambres), water-closet (à supprimer) salle de douche (futur water-closet), chambre (futur hall de nuit et buanderie), avec escalier vers combles, cuisine (future salle de bains).
Au niveau des Combles : un local de rangement.

b) En jouissance privative et exclusive :

Au troisième étage : le toit plat situé au centre de l'immeuble.

c) En copropriété et indivision forcée :

Cent septante-deux/millièmes (172/1.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.

Cinquième entité privative :

a) en propriété privative et exclusive :

⇒ **Au niveau du sous-sol côté rue Américaine :**

La cave numéro 1 proprement dite avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix-huit/millièmes (18/1.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.

Sixième entité privative :

a) en propriété privative et exclusive :

⇒ **Au niveau du sous-sol côté rue Américaine :**

La cave numéro 2 proprement dite avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Dix-huit/millièmes (18/1.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.

Septième entité privative :

a) en propriété privative et exclusive :

⇒ **Au niveau du sous-sol côté rue Américaine :**

La cave numéro 3 proprement dite avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trente-cinq/millièmes (35/1.000^e) indivis des parties communes dont le terrain.



QUATRIÈME RÔLE

[Handwritten signature]

CHAPITRE 4.- DISPOSITIONS GÉNÉRALES - SERVITUDES

1. Toitures :

Les toitures de la propriété ne sont pas accessibles si ce n'est pour l'aération et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes de cheminées et les débouchés de ventilation.

La plate-forme située au premier étage et se trouvant au dessus du rez-de-chaussée commercial fait partie de la première entité privative qui en assumera seule l'entretien. Toutefois, les propriétaires de la deuxième entité privative pourront utiliser cette plate-forme comme terrasse aux conditions particulières définies ci-après. Cette autorisation ne pourra jamais porter atteinte au droit du propriétaire du lot UN de jouir pleinement de la bulle de lumière existante et au droit de l'ouvrir. Etant précisé que ledit propriétaire gardera le droit d'accéder à cette plate-forme pour effectuer l'entretien et les réparations éventuels de ladite bulle.

Le propriétaire de la quatrième entité privative est responsable de l'ensemble des aménagements effectués sous la structure et le recouvrement de la toiture du bâtiment principal (isolation, panneaux etc...) et prendra en charge tous les frais d'entretien et de réparation qu'il souhaiterait effectuer à ces installations, sauf en cas d'infiltration par l'extérieur de la toiture (porosité, dégât des eaux, tempête, tec...), cause indépendante et de sa volonté et pour lesquels il interviendrait en fonction de ses millièmes.

En aucun cas, la structure de cette toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité des voix, et sous réserve du permis d'urbanisme éventuellement nécessaire.

Toutefois le propriétaire de la quatrième entité privative pourra utiliser la plateforme située au centre du troisième étage et pourra l'affecter à l'usage d'une terrasse.

Conditions particulières de l'usage de cette terrasse :

Le propriétaire ne sera pas tenu de l'entretien de la toiture, mais devra supporter les frais de démontage de la terrasse afin de permettre l'accès à la partie de toiture, objet des présentes, aux corps de métier, si une intervention s'avère nécessaire pour vérification, entretien, réparation ou renouvellement.

Le co-propriétaire qui a l'usage de cette terrasse fera son affaire personnelle des frais d'aménagement de cette partie de la toiture et en assumera la totale responsabilité tant vis-à-vis des autorités administratives et urbanistiques que vis-à-vis des copropriétaires, et en particulier à l'égard de ces derniers en ce qui concerne l'étanchéité.

L'accès à la terrasse, objets des présentes, se fera exclusivement par l'entité privative dont elle dépend.

Les occupants de la terrasse ne pourront y effectuer aucune activité dérangeante, notamment y diffuser de la musique, y tenir des réunions ou y pratiquer des activités bruyantes.

Avant de faire usage de cette toiture, les propriétaires de l'entité privative concernée

devront disposer sur la partie de toiture, objet des présentes, dans le strict respect des règles de l'art, un revêtement de protection de l'étanchéité, laquelle est elle-même placée sur un isolant thermique en matière légère et n'est pas prévue pour le passage de personnes ou le dépôt d'objets.

2. Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille :

La construction de l'ensemble immobilier objet du présent acte, a pu amener l'existence d'un état de fait entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, et notamment la servitude de vue qui grève la plate-forme de la première entité privative au profit de la deuxième entité privative.
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, et caetera.
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et caetera), ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au - dessus de celui-ci.
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles - ci et les parties communes que révèlent les plans.

Il est établi une servitude de passage réelle et perpétuelle au profit de la copropriété, pour permettre l'accès aux compteurs situés dans les caves de la première entité privative et d'une façon générale aux équipements communs.

Les propriétaires devront tolérer les travaux et les nuisances occasionnées par les interventions techniques d'entretien ou de réparation notamment des canalisations et laisser l'accès aux techniciens et hommes de métier pour y procéder chaque fois que cela sera nécessaire.

Le propriétaire de la quatrième entité privative pourra placer à ses frais, une cloison avec une porte, en haut de la dernière volée d'escaliers au troisième étage, entre les points A et B, conformément au plan annexé au présent acte.

3. Conditions particulières du titre de propriété :

Le titre de propriété des comparantes contient les clauses ci-après littéralement reproduites :

« Condition particulière.

Un acte du Notaire DU BOCCAGE, ayant résidé à Bruxelles, en date du six mai mil neuf cent trois stipule ce qui suit :

« Il a été expressément convenu entre les parties que l'acquéreur ou ses ayants-droit ne pourront établir sur le terrain vendu ni dans les constructions qui y seraient érigées, aucun dépôt de houille, charbon, chaux ou autre matières nuisibles ou dangereuses »



CINQUIÈME RÔLE

[Handwritten signatures and initials]

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

Et d'un même contexte, les comparantes ont déclaré arrêter comme suit le règlement de copropriété de la « Résidence L'OLIVIER » :

CHAPITRE 1 : EXPOSE GENERAL.

Article 1.- Règlement de copropriété.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi ainsi qu'il suit, et sans préjudice aux dispositions de l'acte de base, le règlement de copropriété réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, ainsi que l'administration en général de la copropriété. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord **unanime** de tous les copropriétaires; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice à l'article 577-10 du Code civil.

Article 2.- Règlement d'ordre intérieur.

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

Le règlement d'ordre intérieur et ses modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires, sans préjudice à l'article 577-10 du Code civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble.

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

Toute modification aux statuts de l'immeuble devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

CHAPITRE 2 : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Article 4.- Division.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties communes sont divisées en **mille/millièmes** (1.000/1.000^e) répartis entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au chapitre 3 de l'acte de base qui précède.

Article 5.- Quotes-parts de copropriété.

Pour déterminer la « valeur » d'une entité privative, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

L'assemblée pourra aussi consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

Article 6.- Parties communes - Principes.

Sans préjudice aux énonciations et descriptions contenues dans l'acte de base, sont réputées parties communes de chaque copropriété toutes les parties de cette copropriété (bâtiments et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

La description qui suit (article 7) n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun ou privatif d'un élément.

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

La répartition des quotes-parts dans les parties communes sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autres, sous réserve de ce qui est dit ci-avant et du droit des copropriétaires d'agir en justice.

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 indissoluble.

De même, l'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec les entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

Article 7. - Détermination des parties communes.

Les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux sont réputées communes.

Seront dès lors communes, la présente liste étant non limitative : le terrain, y compris le sous-sol, les gros murs, les murs de clôtures, lorsqu'ils sont destinés à



SIXIÈME RÔLE

7

délimiter l'ensemble de l'immeuble, gros œuvre des sols et des plafonds, les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, dans la mesure où ils ne concerneront pas un élément privatif, les coffres, conduits et têtes de cheminée, le toit, les façades, escaliers et cages d'escaliers, paliers, toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété, l'ensemble de l'équipement électrique, les différentes entrées communes, halls, dégagements, paliers, ouvrants portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et des tuyauteries communes de distribution, puits et fosses d'aisance, les antennes collectives, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant les parties privatives, la mitoyenneté et les murs pignons, la cave avec pompes à bière et le dégagement-cave décrit au plan annexé.

Article 8.- Parties privatives - Principes.

Chaque propriété privée comporte des parties à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et constitutives de l'entité privative, à l'exception des parties communes.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 10 ci-après.

D'une manière générale, les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux parties communes, sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Article 9.- Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du rez-de-chaussée commercial (à l'exception des parties communes) et notamment, le plancher, le revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui sont parties communes, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres, avec leurs volets, persiennes et garde - corps, les portes palières, toutes les canalisations additives ou évacuatrices intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du rez-de-chaussée commercial, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du rez-de-chaussée commercial et qui sert à son usage exclusif (par exemple: conduites particulières des eaux, et de l'électricité, du téléphone et caetera), les garnitures, fenêtres et isolations intérieures des toitures.

Article 10.- Modifications aux parties communes.

A l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec

l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance d'un architecte agréé par la dite assemblée, dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 11.- De la jouissance des parties privatives.

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

Les propriétaires pourront faire établir des volets, des persiennes et autres dispositifs intérieurs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphone et de radio, mais devront se conformer à ce sujet, s'il en existe un, au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Les antennes paraboliques sont interdites sauf autorisation de l'assemblée générale.

Article 12.- Des limites de la jouissance des parties privatives.

a) Harmonie de l'immeuble : rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Il en sera ainsi notamment de tout ce qui a trait à la façade à rue, des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

b) Location : le copropriétaire pourra donner sa propriété privée 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 ce droit à son locataire ou à l'occupant. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

c) Destination des lieux : le rez-de-chaussée commercial est destiné à un usage commercial ou à un usage horeca et les parties privatives des étages sont destinées à l'habitation résidentielle et au logement.

CHAPITRE 3 : ASSOCIATIONS DES COPROPRIETAIRES.

Section 1 : Généralités.

Article 13.- Dénomination, siège.

L'association des copropriétaires est dénommée: « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE L'OLIVIER ».

Elle a son siège à l'adresse suivante : 1050 Ixelles, avenue Américaine, 120.

Article 14.- Personnalité juridique, composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique à compter du jour de la transcription des présentes.



SEPTIEME RÔLE

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Article 15.- Objet social.

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

Article 16.- Patrimoine.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

Elle pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui seraient nécessaires à l'entretien et à la bonne gestion de la copropriété et notamment: espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc. à l'exclusion de tous éléments décoratifs.

Article 17.- Actions en justice.

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, lequel à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 18.- Solidarité.

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

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, paragraphes trois et quatre du Code civil.

Article 19.- Dissolution.

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association concernée.

L'assemblée générale ne peut dissoudre l'association des copropriétaires qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge compétent peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

Article 20.- Liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le

faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs et détermine le mode de liquidation.

Les articles 183 à 195 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

Section 2 : Organes de l'association des copropriétaires.

A.- L'assemblée générale des copropriétaires :

Article 21.- Pouvoirs de l'assemblée.

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

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, pour décider souverainement des intérêts communs.

Article 22.- Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur une entité privative ou si celle-ci fait l'objet d'une 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.

Si le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais n'y assistera qu'avec voix consultative et non délibérative.

Article 23.- Représentation, procurations.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

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

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

Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.



HUITIÈME RÔLE

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.
Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.
Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 24.- Assemblée générale ordinaire ou annuelle.

L'assemblée générale annuelle se tient chaque année, le deuxième samedi du mois d'octobre à l'endroit indiqué dans la convocation ou, à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Article 25.- Convocations.

Le syndic convoque l'assemblée générale :

- aux dates fixées par le présent règlement;
- ou à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- ou encore, à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/tiers des quotes-parts de copropriété, demande adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire s'il s'agit de l'assemblée annuelle ou par lettre recommandée en cas d'assemblée générale extraordinaire ou de report de l'assemblée générale annuelle.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Ce délai sera ramené à huit jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

Article 26.- Ordre du jour.

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

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre

du jour.

Les points soulevés sous le titre "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Article 27.- Présidence, bureau, feuille de présence.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires présents.

Le bureau désigne éventuellement un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Il est tenu une liste de présences qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale ou par leur mandataire ; cette liste de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 28.- Constitution de l'assemblée, délibérations, majorités.

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

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

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

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

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

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

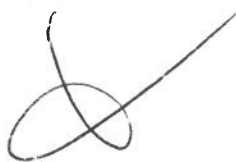

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de l'immeuble, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

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

Article 29.- Majorités spéciales, unanimité.

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

NEUVIEME RÔLE



générale décide :

- 1° à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.
- 2° à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix, de la reconstruction de l'immeuble, ou de la remise en état de la partie endommagée, en cas de destruction partielle.

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

- a) sur toute modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.
- b) sur la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.
- c) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.
- d) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- e) 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.
- f) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Article 30.- Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

Il est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

Article 31.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

b) Par un occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision dont question à l'article 32 ci-après.

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

Article 32.- Opposabilité des décisions et règlements.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur les biens en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

B.- Syndic :

Article 33.- Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée générale.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, le président de l'assemblée remplit ses fonctions jusqu'au moment où soit un nouveau syndic sera nommé, soit le syndic aura repris ses fonctions. Dans ce cas, le président a les pouvoirs du syndic provisoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais il est renouvelable.

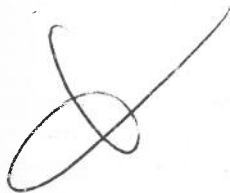
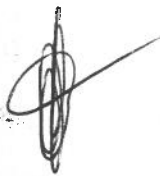
Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du bien, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. Le cas échéant, l'extrait indiquera également les coordonnées du président de l'assemblée générale.

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

DEUXIEME RÔLE



Article 34.- Révocation, syndic provisoire.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 35.- Mandat, Responsabilité, délégation.

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

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

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

Article 36.- Rôle, pouvoirs.

a) Généralités :

D'une manière générale, le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous appareillages communs.

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

Il surveille le service de nettoyage, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Il fait rapport à l'assemblée générale, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

b) Missions particulières :

Plus particulièrement, le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété.

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre *ad hoc* et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions.

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

— l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire.

— l'engagement et le licenciement du personnel ou d'une firme d'entretien.

— la garde des archives intéressant la copropriété.

— le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs,

entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escalier, et autres parties communes;

- 5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :
- de tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot.
 - de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les copropriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve.
 - souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.
- 6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter ou faire exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de la copropriété en général ; à cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires. Il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.
- 8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- 9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques et notamment à ceux actant les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale (par exemple, modification des quotes-parts de copropriété, modification de la répartition des charges communes, cession d'une partie commune, constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.). Le syndic devra cependant justifier ses pouvoirs à l'égard du notaire instrumentant. A cette fin, il fournira un extrait de l'acte portant sa désignation ou nomination, ainsi qu'un extrait de la décision lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique et contenant précision de l'objet dudit acte. Ces extraits seront certifiés conformes par le président de l'assemblée générale. Le syndic ne devra pas justifier ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques.
- 10° dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants d'entités privatives ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, d'en aviser par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de la copropriété. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le copropriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.
- 11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec

2^{EME} RÔLE



L

des tiers, avec des administrations ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée générale, et, en cas d'urgence, de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Article 37.- Rémunération.

Une rémunération annuelle, fixe ou variable, peut être octroyée par l'assemblée générale au syndic, lors de sa nomination.
Celle-ci constitue alors une charge commune générale.

Article 38.- Démission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis à l'assemblée générale.

Article 39.- Présentation des comptes.

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

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques et de la manière fixées par l'assemblée générale.

CHAPITRE 4 : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 40.- Charges communes.

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent.

Sont considérées comme charges communes générales:

- 1° les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires.
- 2° les frais d'administration de la copropriété.
- 3° les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.
- 4° les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.
- 5° l'entretien de tous les aménagements de la copropriété, des accès.
- 6° les indemnités dues par la copropriété.
- 7° les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, pour chaque copropriété, à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes; le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien; les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, bories à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien des biens, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, etc.

Article 41.- Consommations individuelles.

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs au chauffage ou à ces services, sont payées et supportées par chaque copropriétaire ou les usagers de ces consommations.

Article 42.- Impôts.

A moins que les impôts relatifs aux biens immeubles ne soient établis directement sur chacune des entités privatives, ces impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 43.- Responsabilité civile.

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

Article 44.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

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

Article 45.- Recettes.

Dans les cas où les recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article 46.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par le présent règlement peut décider de modifier la répartition des charges communes, particulières ou générales.

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

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent

2IEME RÔLE

Two handwritten signatures and a set of initials are present in the left margin. The first signature is a large, stylized cursive mark. Below it is another signature, also in cursive. At the bottom of these marks is a small, simple letter 'L'.

l'assemblée générale ayant approuvé le décompte.

Article 47.- Fonds de roulement et de réserve, provision pour charges communes.

a) Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, une provision sera versée au syndic par chacun des copropriétaires, pour permettre à ce dernier de faire face aux dépenses communes.

Le montant initial de la provision est fixé par l'assemblée générale, en fonction d'une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois.

Le syndic pourra adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque copropriétaire, de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de la copropriété.

b) Fonds de réserve :

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux dépenses exceptionnelles ou non périodiques (grosses réparations, travaux importants, remplacement de l'appareillage, renouvellement du système de chauffage, etc); en exécution de cette décision, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale décidera des dispositions particulières à prendre pour la gestion de ce fonds de réserve.

Article 48.- Paiement des charges communes.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le copropriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Article 49.- Recouvrement des charges communes.

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

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

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

b) à assigner le copropriétaire défaillant au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme

bancaire désigné par lui, les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ne pourra s'opposer à ces paiements et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

CHAPITRE 5 : TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 50.- Catégories.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf les cas où les statuts en décident autrement. Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables.

Article 51.- Réparations urgentes.

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

Article 52.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces travaux sont décidés par l'assemblée générale, à la requête du syndic. Ils ne pourront être décidés que par une majorité de trois/quarts (3/4) des voix et seront alors obligatoires pour tous.

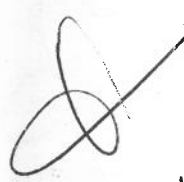
Article 53.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux sont décidés par l'assemblée générale, à la requête du syndic ou d'un copropriétaire. Ils ne pourront être décidés que par une majorité de trois/quarts (3/4) des voix et seront alors obligatoires pour tous.

Article 54.- Accès aux parties privatives.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privés (occupés ou non) pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic. Les copropriétaires doivent de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc. exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone

DEUXIEME ROLE



2

doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux dits locaux, si la chose est nécessaire.

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

CHAPITRE C : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL, ASSURANCES.

Article 55.- De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des biens immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts dans les parties communes possédées par chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques. Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant. A cet effet, le syndic devra faire toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; ces primes lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun y contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 56.- Assurance commune.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : (a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction (b) le recours des voisins (c) le chômage immobilier (d) les frais de déblai et de démolition. (e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation. Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tout recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 57.- De la responsabilité civile tiers.

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants des biens

immeubles ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison: soit du mauvais état ou du mauvais entretien des biens immeubles, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 58.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 59.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque, en compte spécial, ou ailleurs dans les conditions déterminées par l'assemblée générale. Mais il sera tenu compte, le cas échéant, du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article 60.- Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités est fixée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état et que le sinistre partiel concerne uniquement l'immeuble, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, qui devront l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial dont question ci-dessus. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total :

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix en cas de sinistre partiel et à l'unanimité des voix en cas de reconstruction totale. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant, courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai. Toute somme à

ORZIEME ROLE



encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction des biens immeubles, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans les dits biens immeubles, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation des biens, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus, un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital. Si les biens immeubles ne sont pas reconstruits, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs qualités dans les parties communes.

Article 61. - Assurances particulières.

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie; à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de ces assurances complémentaires et ils en disposeront librement.

CHAPITRE 8 : DIVERS.

Article 62. - Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic, au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu en fin du présent acte.

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du bien et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, à l'unanimité des copropriétaires. Ce règlement d'ordre intérieur demeurera annexé aux présentes, avec lesquelles il sera enregistré. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie

du bien à leurs cessionnaires. En cas d'aliénation d'une partie du bien, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et de toutes modifications qui y seraient apportées. Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de division et qu'il est subrogé de plein droit - par le seul fait d'être devenu propriétaire ou titulaire d'un droit - dans tous les droits et obligations qui en résultent. Tout acte, notamment de vente, relatif aux biens faisant l'objet du présent acte sera soumis aux clauses et conditions de celui-ci et de ses annexes, commenté par le notaire instrumentant et communiqué en temps utile et préalablement à sa signature, aux parties. Les parties - dont les comparantes - déclareront en comprendre tous les termes, vouloir s'y soumettre et confirmeront que l'acte qu'ils signent forme avec le présent acte et ses annexes un tout ayant valeur d'acte authentique et recevant, de ce fait, pleine force exécutoire. Les stipulations du présent acte et de ses annexes sont de stricte application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par un acte postérieur ou une convention particulière entre parties.

QUATRIEME PARTIE : DECLARATIONS FINALES

Le règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède. Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent. Les statuts et le règlement d'ordre intérieur, s'il en est un, seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque. Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité. Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque. Les comparantes reconnaissent avoir une parfaite connaissance de la législation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, et décharge le notaire soussigné de toute responsabilité relativement à l'application de cette législation au bien faisant l'objet des présentes. Pour autant que de besoin, Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque cause que ce soit. Le Notaire instrumentant certifie exacts au vu de pièces officielles l'intitulé de comparation des comparantes.

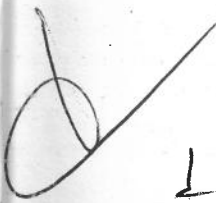
DONT ACTE,

Fait et passé à Namur, le jour dit.

Après avoir reçu lecture du présent acte et des mentions prévues dans l'article douze alinéa un et deux de la nouvelle loi sur le statut professionnel relative au Notariat, et après avoir reçu le commentaire de cet acte, les comparantes signent avec Nous, Notaire.

RIEME et

DERNIER RÔLE



transcrit à Bruxelles 5

19.03.08 - 3487

t: 589,85 €



DROITS D'ECRITURE : cinquante (50)
euros

Enregistré à Namur 1, le vingt-huit

février deux mille huit

Volume 1040 Folio 10, Case 15

N° 2008/425/0343 IN

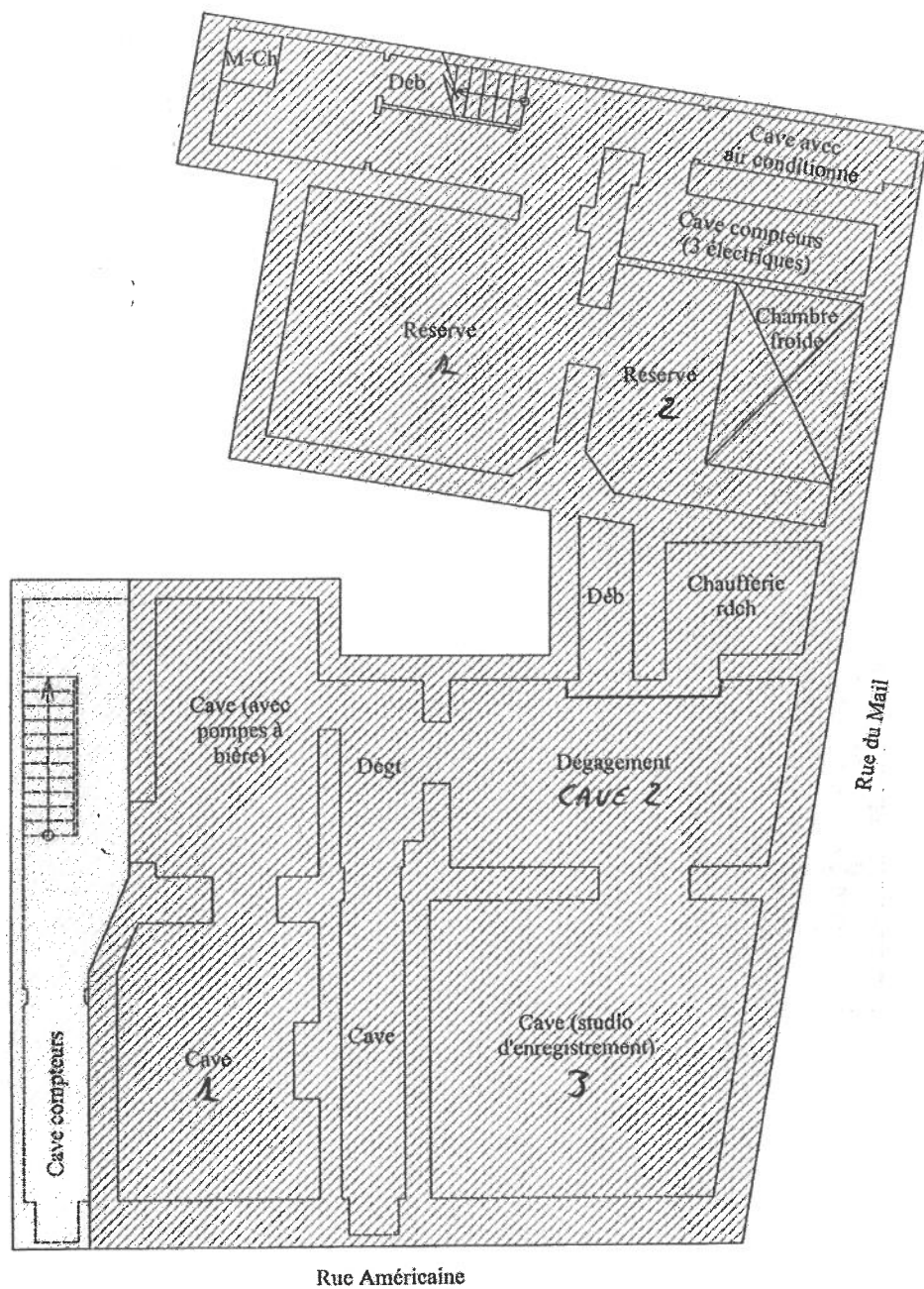
vingt rôles, sans renvoi

Reçu la somme de vingt-cinq euros
(25 €)

L'Inspecteur Principal a.i.



J. VERLAINE



Rue Américaine, 120
1050 IXELLES

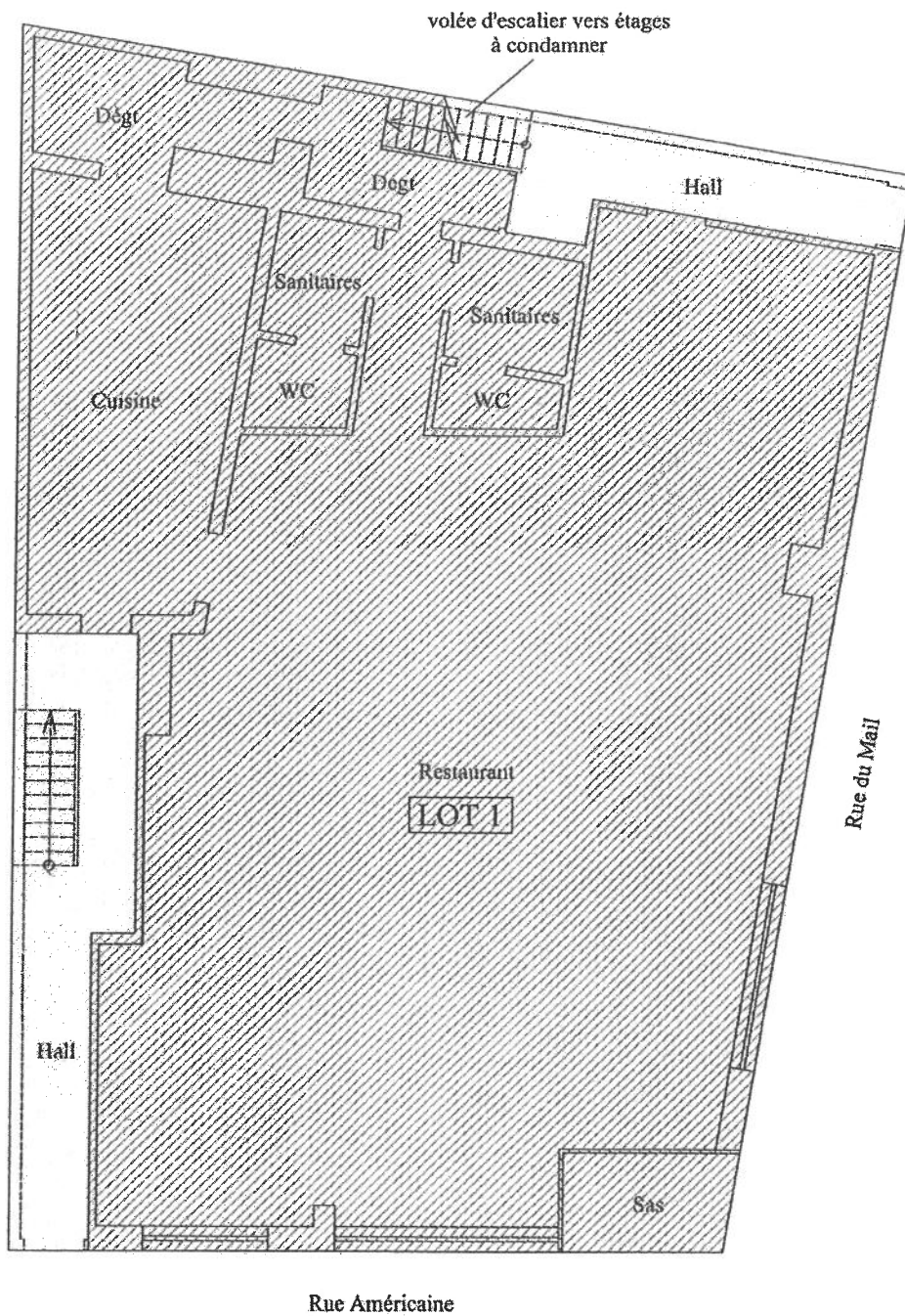
SOUS-SOLS

éch: 1/100

Bureau A. Wolf & Ass Sprl
Rue Vanderkindere, 467
1180 UCCLE

Tél: 02/346.67.99
Fax: 02/344.59.95

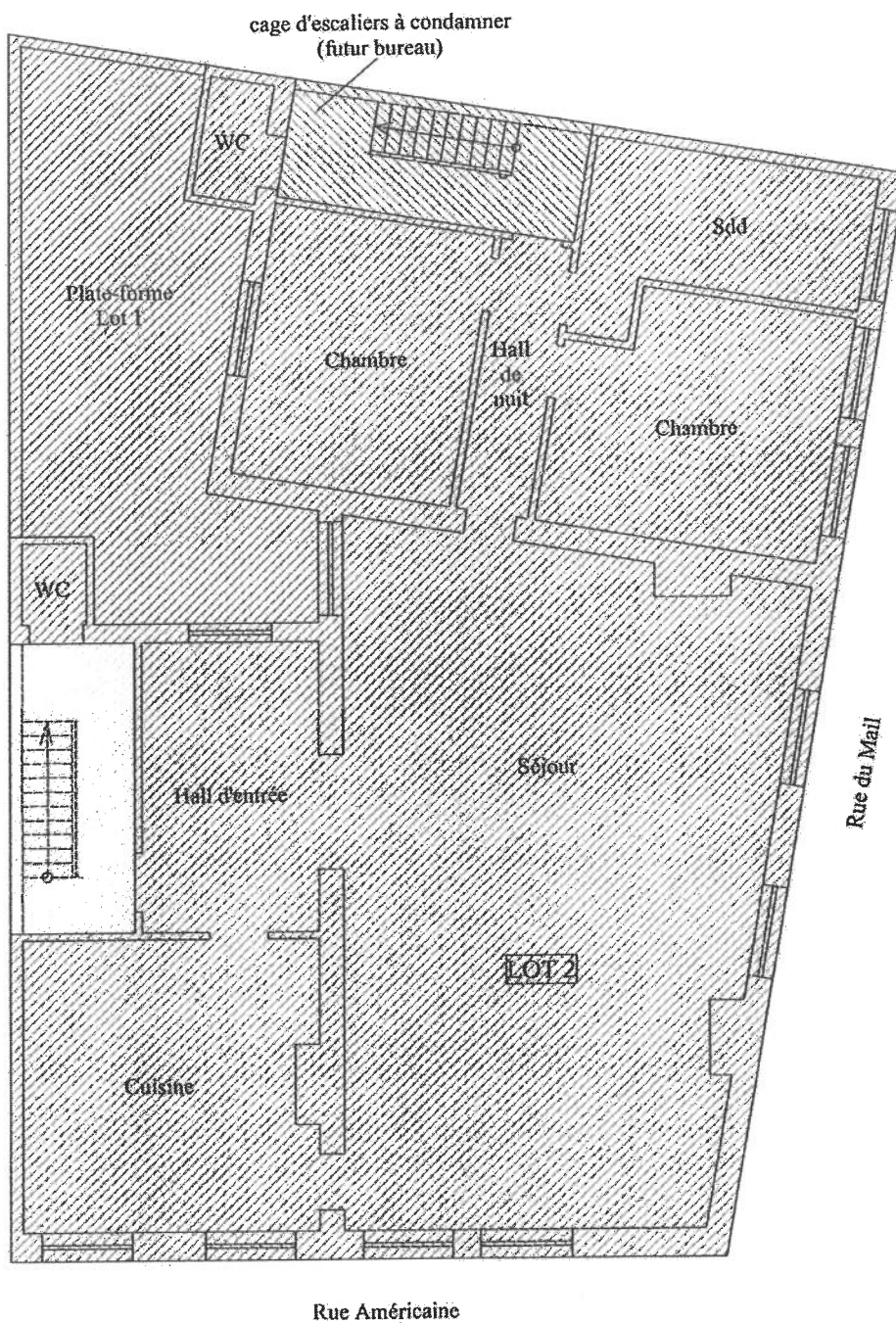
Le 17 janvier 2008



Rue Américaine, 120
1050 IXELLES
REZ-DE-CHAUSSEE
éch: 1/100

Bureau A. Wolf & Ass Sprl
Rue Vanderkindere, 467
1180 UCCLE
Tél: 02/346.67.99
Fax: 02/344.59.95
Le 17 janvier 2008

[Handwritten signature]



Rue Américaine, 120
1050 IXELLES

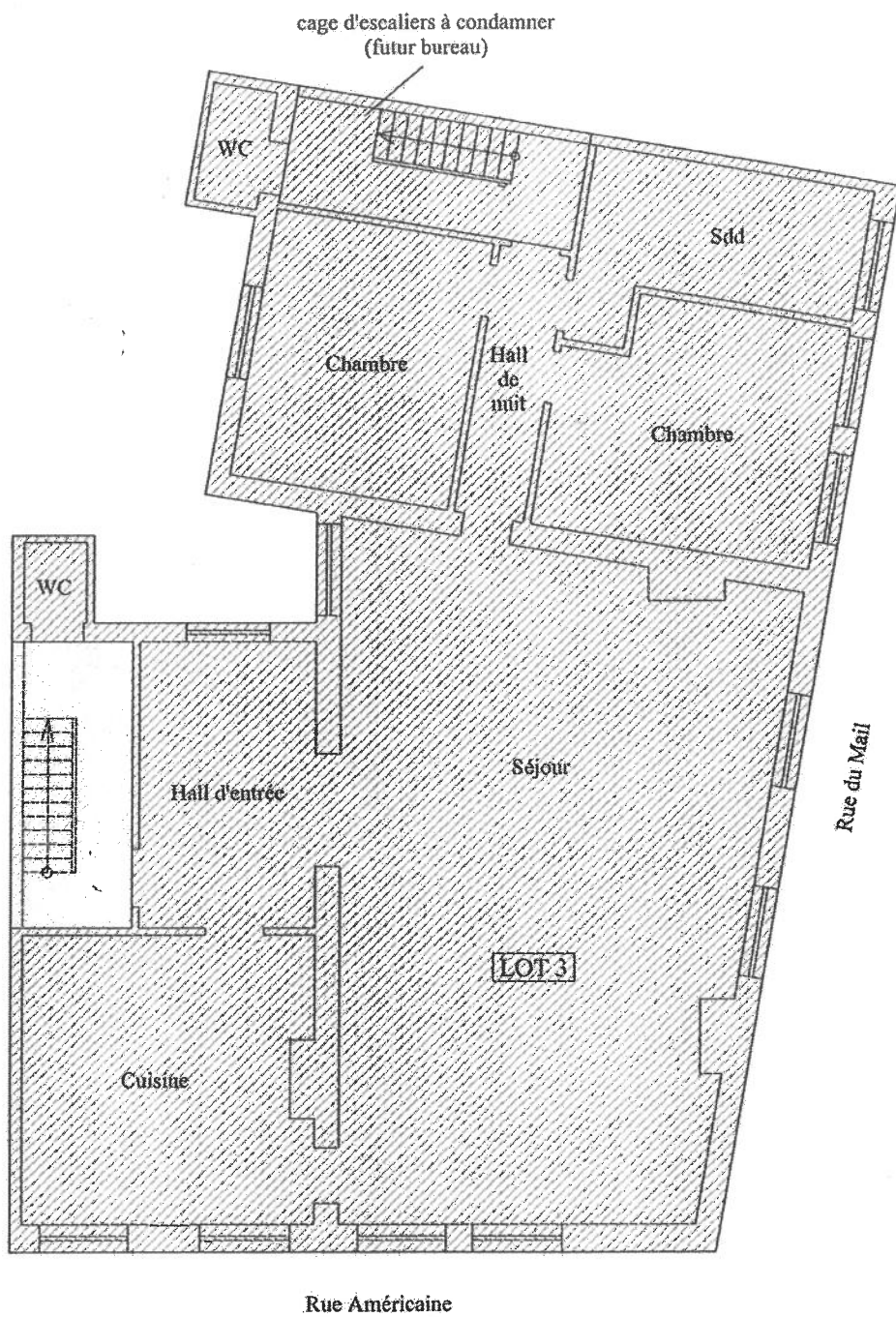
1° ETAGE

éch: 1/100

Bureau A. Wolf & Ass Sprl
Rue Vanderkindere, 467
1180 UCCLE

Tél: 02/346.67.99
Fax: 02/344.59.95

Le 17 janvier 2008



Rue Américaine, 120
1050 IXELLES

2° ETAGE

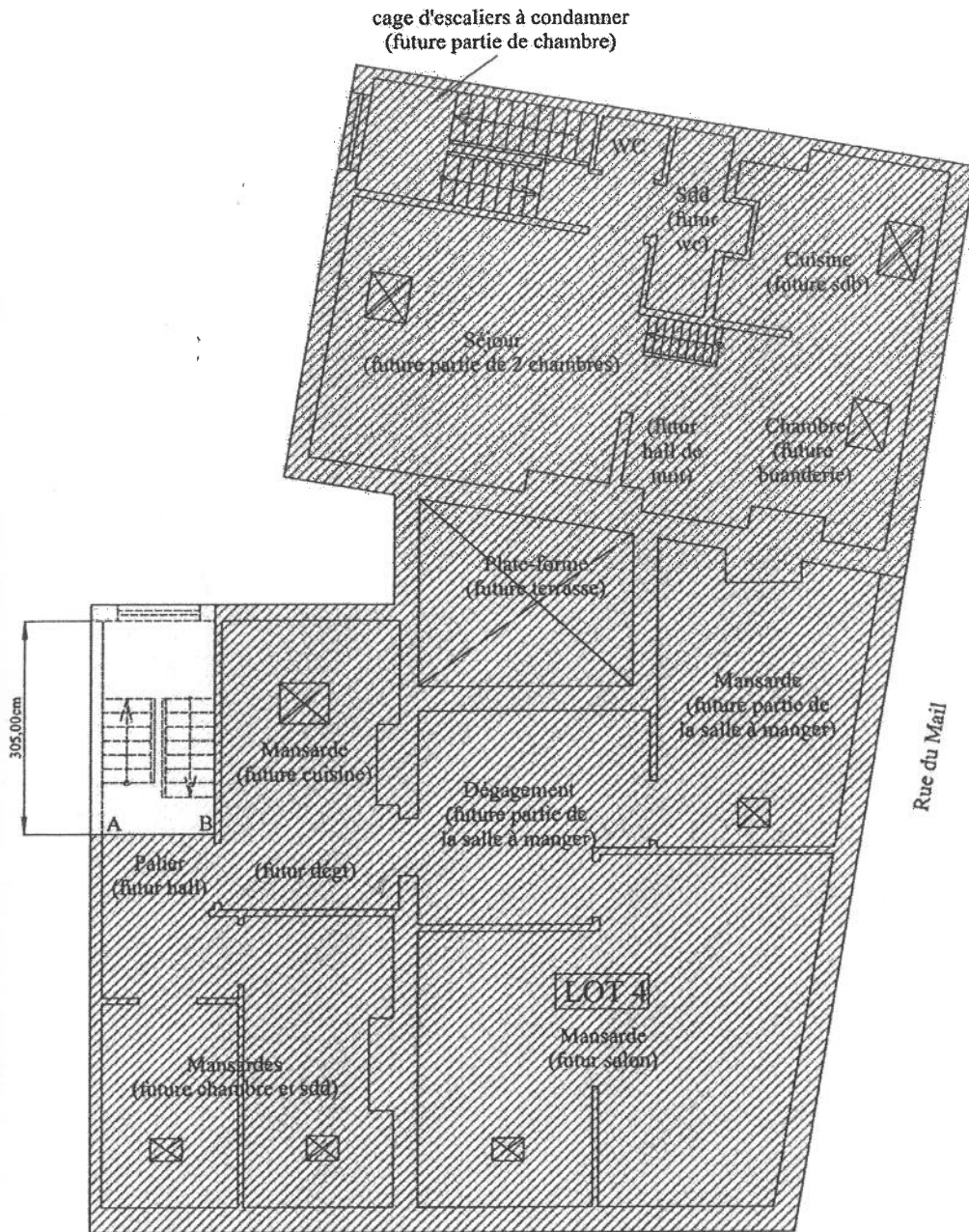
éch: 1/100

Bureau A. Wolf & Ass Sprl
Rue Vanderkindere, 467
1180 UCCLE

Tél: 02/346.67.99

Fax: 02/344.59.95

Le 17 janvier 2008



Rue Américaine, 120
1050 IXELLES

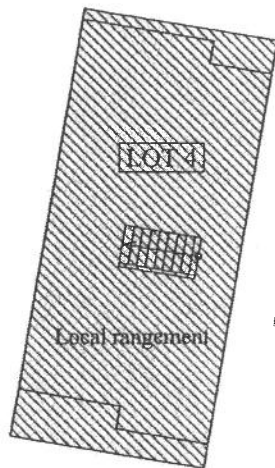
3° ETAGE

éch: 1/100

Bureau A. Wolf & Ass Sprl
Rue Vanderkindere, 467
1180 UCCLE

Tél: 02/346.67.99
Fax: 02/344.59.95

Le 17 janvier 2008



Rue Américaine, 120
1050 IXELLES

COMBLES

éch: 1/100

Bureau A. Wolf & Ass Sprl
Rue Vanderkindere, 467
1180 UCCLE

Tél: 02/346.67.99
Fax: 02/344.59.95

Le 17 janvier 2008

[Large handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Small handwritten mark]

Enregistré à Namur 1

Le... *Vingt-huit* ... deux mille *huit*

Vol. *198* F^o: *08* Case: *17* (si rôle(s) au renvoi(s))

Reçu la somme de Vingt-cinq EUROS (25 EUR.)

L'Inspecteur Principal, *ei*

[Handwritten arrow pointing left]

G. VERLAENE



Ixelles PC/MLA
7^e DIRECTION B
URBANISME
Nos réf.: 7/U-0759
Annexe(s) : /

plus amples informations peuvent être
obtenues auprès de Mme. Patricia CARDINAL
(Architecte) - ☎ 02/515.67.12

Monsieur Damien LE CLERCQ
Notaire
rue Pépin 18
5000 NAMUR

Ixelles, le 20-02-2008

Objet : affectation de l'immeuble sis rue Américaine 120-122

Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de votre demande d'attestation confirmant l'affectation de l'immeuble mentionné sous rubrique.

De l'étude de nos documents d'archive, il ressort que l'immeuble est divisé en un rez-de-chaussée commercial et deux appartements au premier et au deuxième étages.

La création d'un troisième logement sous les combles fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Cette dernière étant en cours d'instruction, nous ne pouvons vous confirmer que l'organisation telle que décrite dans votre projet d'acte de base ne sera pas modifiée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par le Collège :

Le Secrétaire communal

Jan GOOVAERTS

Le Bourgmestre,
Par Délégation :
L'Echevine de l'Urbanisme,
de l'Environnement, du Patrimoine
et de la Petite Enfance

Nathalie GILSON

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 : Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer, à leur date, au livre des procès verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé « Livre de gérance » tenu par le syndic, et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre d'intérieur et les modifications.

Article 2 : Publicité du règlement d'ordre intérieur.

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :

- 1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- 2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
- 3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- 4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.
Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais, par tout intéressé.
- 5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées à ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le complexe en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :
 - (a) En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant, au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard, ou de l'absence de communication.
 - (b) En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel, ou à la naissance du droit réel : par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

 1

Toute personne occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement intérieur, ou toute décision de l'assemblée générale, adoptée après la r du droit, si elle lui cause un préjudice propre.
L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la de
Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 3 : Travaux d'entretien.

Les travaux relatifs à l'entretien et à la réparation des parties communes dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, suivant les modalités fixées par le règlement général de copropriété.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'habitant de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en tenant compte de manière à conserver à l'ensemble immobilier sa tenue de bon entretien.

Article 4 : Destination des locaux privatifs.

Il est formellement interdit d'affecter ou de laisser affecter, tant les locaux communs que privatifs à : aucun établissement dangereux ou insalubre, aucun établissement industriel, aucun établissement qui, par bruits, odeurs, émanations ou autrement, pourrait être de nature à incommoder, soit les occupants, soit les voisins, l'énumération des interdictions ci-dessus étant exemptive et non limitative.

Toutefois le rez-de-chaussée commercial peut être affecté à l'usage horeca ou à un usage commercial à l'exclusion de tout usage contraire aux bonnes mœurs.

Article 5 : Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront apposer, sur leur bien privé, aucune enseigne, ni réclame, ni autres objets, à l'exception du rez-de-chaussée commercial.

Article 6 : Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps.

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

En particulier, le hall d'entrée et le couloir ne pourront jamais être encombrés.

Article 7 : Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait, dans les parties communes de l'ensemble immobilier, que des travaux de ménage autres que ceux commandés par le syndic.

Article 8 : Assurance - Usage normal.

Les occupants seront tenus de s'assurer, auprès de la compagnie qui assure l'immeuble ou de toute autre compagnie - désignée par le syndic ou l'assemblée générale des copropriétaires - et pour un montant minimum à fixer par cette dernière, contre tous risques ou dommages pouvant résulter, tant pour l'immeuble que pour ses propriétaires, ses occupants, tous tiers ou leurs biens, leur risque d'occupant.

Ils justifieront, à toute réquisition du syndic, de la bonne exécution de cette obligation et du paiement de la prime.

Les usagers de l'immeuble respecteront toutes prescriptions qui pourraient être édictées par l'assemblée générale des copropriétaires et, notamment :

- (a) Les parties communes et les accès devront, en tout temps, être maintenus libres. Il ne pourra y être déposé aucun objet.
- (b) Conformément à l'arrêté royal du vingt deux juillet mil neuf cent vingt cinq, est formellement interdite la détention de toute matière inflammable, explosive ou dangereuse, en quelque quantité que ce soit.
- (c) Les usagers seront seuls responsables de tous dommages ou dégradations généralement quelconques pouvant résulter de leur fait, de celui de leurs préposés ou de tous tiers.

Article 9 : Droit de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les usagers de l'immeuble.

Article 10 : Occupation en général.

Les copropriétaires ou les locataires devront toujours occuper leur lot privatif bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, compte tenu de la destination des parties privatives.

Le syndic aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 11 : Baux.

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

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

Article 12 : Charges municipales.

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

Article 13 : Dépôts insalubres.

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

Article 8 : Assurance - Usage normal.

Les occupants seront tenus de s'assurer, auprès de la compagnie qui assure l'immeuble ou de toute autre compagnie - désignée par le syndic ou l'assemblée générale des copropriétaires - et pour un montant minimum à fixer par cette dernière, contre tous risques ou dommages pouvant résulter, tant pour l'immeuble que pour ses propriétaires, ses occupants, tous tiers ou leurs biens, leur risque d'occupant.

Ils justifieront, à toute réquisition du syndic, de la bonne exécution de cette obligation et du paiement de la prime.

Les usagers de l'immeuble respecteront toutes prescriptions qui pourraient être édictées par l'assemblée générale des copropriétaires et, notamment :

- (a) Les parties communes et les accès devront, en tout temps, être maintenus libres. Il ne pourra y être déposé aucun objet.
- (b) Conformément à l'arrêté royal du vingt deux juillet mil neuf cent vingt cinq, est formellement interdite la détention de toute matière inflammable, explosive ou dangereuse, en quelque quantité que ce soit.
- (c) Les usagers seront seuls responsables de tous dommages ou dégradations généralement quelconques pouvant résulter de leur fait, de celui de leurs préposés ou de tous tiers.

Article 9 : Droit de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les usagers de l'immeuble.

Article 10 : Occupation en général.

Les copropriétaires ou les locataires devront toujours occuper leur lot privatif bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, compte tenu de la destination des parties privatives.

Le syndic aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 11 : Baux.

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

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

Article 12 : Charges municipales.

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

Article 13 : Dépôts insalubres.

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

Article 14 : Service et entretien de l'immeuble.

Pour assurer le service et l'entretien des parties communes de l'immeuble, il peut être fait appel aux services de personnel de nettoyage par le syndic aux conditions que celui-ci avisera.

Signé « Ne Varietur » pour demeurer annexé à l'acte de base reçu par le notaire Damien LE CLERCQ à Namur le **vingt-deux février deux mille huit**.



Enregistré à Namur le 1
Le... vingt-huit février deux mille huit
Vol.: 138 F0 08 Case: 17 rôle(s) plus renvoi(s)
Reçu la somme de vingt-cinq EUROS (25 EUR.)
L'inspecteur Francis J. Verlainé

J. VERLAINE

POUR EXPEDITION CONFORME

