

Répertoire
Acte de base du
L'AN DEUX MIL DIX.
Le vingt-cinq janvier
Devant Nous, Maître Corinne DUPONT, Notaire résidant à
Bruxelles.

ONT COMPARU

La **Société privée à responsabilité limitée "G.C.P.I."**,
ayant son siège social à 1050 Bruxelles, rue Borrens, 17,
immatriculée au registre des personnes morales sous le
numéro 0809.690.177.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Corinne Dupont à
Bruxelles, le six février deux mil neuf, publié aux annexes
du Moniteur belge du dix-huit février suivant, sous le
numéro 0025664, dont les statuts ont été modifiés par acte
reçu par le notaire Corinne Dupont, à Bruxelles, du dix
décembre deux mil neuf, publié aux annexes du Moniteur belge
du cinq janvier deux mil dix, sous le numéro 20100105/
0001185.

Ici représentée par son gérant, agissant en vertu de
l'article 13 des statuts, et nommé en vertu de l'assemblée
générale extraordinaire du six février deux mil neuf, ayant
suivi immédiatement la constitution de la société :

- Monsieur RONSSE Frédéric Marc Alain, numéro au registre
national : 730502347-94, né à Saïda le deux mai mil neuf
cent septante trois, époux de Madame Kruczek Agnieszka,
demeurant à 1050 Bruxelles, rue Borrens, 17.

Ci-après dénommée "**LE COMPARANT**".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant a préalablement exposé ce qui suit :

1) Elle est propriétaire d'un immeuble sis à Ixelles,
rue Alphonse Hottat, numéro 65.

2) Le comparant déclare vouloir diviser la propriété
dont question en appartements privatifs destinés en tout ou
en partie à la cession par unités juridiquement distinctes.

3) Le présent acte crée les statuts de l'immeuble et a
pour objet d'établir la division et de placer sous le régime
de la copropriété et de l'indivision forcée le bien à
appartements multiples.

4) Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune
d'Ixelles a confirmé par courrier daté du vingt-sept avril
deux mil neuf, l'affectation de l'immeuble en quatre
logements à savoir un appartement au rez-de-chaussée, un
appartement au premier étage, un appartement au deuxième
étage et un appartement au troisième étage, suivant

documentation d'archives (permis d'urbanisme n° 337/1932-12/65 et n° 151/1937-12/65) .

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

I. ACTE DE BASE

1.1 DESCRIPTION DU BIEN A DIVISER

COMMUNE D'IXELLES (troisième division cadastrale)

Une maison d'habitation sur et avec terrain sise rue Alphonse Hottat, numéro 65, y présentant d'après titre un développement de façade de six mètres et une contenance d'environ nonante-cinq centiares, cadastrée ou l'ayant été selon titre et extrait cadastral récent section C numéro 201 H 13 pour une contenance de nonante-cinq centiares.

Revenu cadastral : mille cinq cent nonante et un euros (1.591,00 EUR).

1.2 ORIGINE DE PROPRIETE

La comparante est propriétaire du bien ci-avant décrit pour l'avoir acquis de Monsieur DURANT Philippe et son épouse Madame DE BAETS Géraldine, à Ixelles aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Corinne DUPONT, notaire soussignée, à l'intervention de Maître Pascale Van Den Bossche, notaire résidant à Alost, le trente-et-un mars deux mil neuf, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quatorze avril deux mil neuf, référence 51-T-14/04/2009-03387.

Monsieur Philippe Durant et son épouse Madame Géraldine De Baets étaient propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Félix Jean Van Schepdael, époux de Madame Smets Elisabeth, à Mechelen, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, en date du dix janvier mil neuf cent nonante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le quinze janvier suivant, volume 9.556 numéro 16.

Originellement, le bien appartenait à Monsieur Félix Schroyens, et son épouse Madame Jeanne Gertrude Bernarbo, alors à Ixelles, savoir : les constructions pour les avoir fait ériger et le terrain, pour l'avoir acquis de Monsieur Victor Henri Joseph Collette et son épouse Madame Marie Louise Depoortere, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Maurice Gérard, ayant résidé à Anderlecht, le dix-huit mai mil neuf cent trente-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le trente et un mai suivant, volume 1953 numéro 13.

Monsieur Félix Schroyens précité est décédé à Uccle le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante, laissant pour seul et unique héritière légale et réservataire, sa mère Madame Marie-Thérèse Van Malder, veuve de Monsieur Egide Schroyens, à Charleroi, sous réserve des droits revenant à son épouse

survivante, Madame Jeanne Bernabo, prénommée, en vertu d'un acte de donation entre vifs reçu par le notaire Maurice Gérard précité, le dix-huit mai mil neuf cent trente-deux, enregistré.

Madame Marie Thérèse Van Malder a déclaré renoncer purement et simplement à la succession de Monsieur Félix Schroyens par déclaration faite au Greffe du Tribunal de Première Instance à Bruxelles le treize juin mil neuf cent cinquante et un.

Madame Jeanne Bernabo, veuve en première nocces de Monsieur Félix Schroyens, veuve en secondes nocces de Monsieur Achiel Coppens, en dernier lieu à Watermael-Boitsfort, est décédée à Uccle, le dix-sept mai mil neuf cent nonante-six, sans laisser d'héritiers réservataires ni dans la ligne ascendante ni dans la ligne descendante.

Aux termes de son testament authentique dicté au notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, enregistré, elle a institué pour légataire universel, son neveu, Monsieur Félix Van Schepdael, prénommé.

1.3 CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

Le bien ci-dessus est situé dans la Région Bruxelles-Capitale.

Toutes modifications quant à la destination actuelle du bien présentement vendu doivent faire l'objet d'une demande à la Commune d'Ixelles.

En application de l'article 280 du COBAT, le Notaire soussigné a demandé le douze novembre deux mil neuf, à la Commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du quatorze décembre deux mil neuf la Commune d'Ixelles a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

«Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination :

Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001)

- zone d'habitation;

Copie de ces prescriptions sur simple demande.

B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 03 mai 2001);
- du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21

novembre 2006);

- du Règlement général sur les bâtisses de la Communes d'Ixelles;

C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

D. Autres renseignements :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance de permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relative à l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18.07.2002 (Moniteur belge du 17.08.2002).

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec notre Service de l'Urbanisme, au 2^e étage de l'Hôtel communal, chaussée d'Ixelles, 168 (les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00).»

1.4 CODE DU LOGEMENT

Le notaire informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet

deux mil quatre.

Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements de logements, telles que publiées au Moniteur belge du dix-neuf septembre deux mil trois sous la référence 2003031-454 (www.moniteur.be).

En outre la mise en location de logements meublés ou de logements dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28m²) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

La comparante déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien ne fait pas l'objet à ce jour d'un droit de gestion publique.

1.5 ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES DU CINQ MARS DEUX MILLE NEUF (M.B. 10.03.2009)

Le notaire instrumentant a demandé à l'IBGE la délivrance d'une attestation concernant le bien ci-dessus. Celle-ci a été délivrée par l'IBGE en date du dix-huit janvier deux mille dix et mentionne que

" 1. Identification de la parcelle

N° de commune : 21443

Section : C

N° de parcelle : 21443_C_0201_H_013_00

Adresse :

Rue Alphonse Hottat, 65, 1050 Bruxelles

Superficie : 95 m²

2. Statut de la parcelle

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Nature et titulaires des obligations

Il n'y a pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) sur cette parcelle.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée lorsque la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)
- d'un événement ayant engendré une pollution du sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues à l'article 60 de l'ordonnance du 5 mars 2009. Les demandes de dispense

doivent être envoyées par lettre recommandée à l'IBGE.

4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants :

- exploitation d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol ;
- découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.
- non respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009). »

2. DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE :

2.1 Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

L'immeuble comprend un rez-de-chaussée et trois étages.

La comparante déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de l'immeuble :

- d'une part, en parties privatives appelées "**appartement**" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes et indivisibles à l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes):

Par l'effet de cette déclaration, il est créé quatre entités privatives 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.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties

communes qui y est inséparablement attachée.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

2.2 Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille :

L'ensemble immobilier, tel que décrit provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares
- gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Servitude pour l'entretien des toitures et des canalisations.

Il est créé par les présentes une servitude générale et réciproque, aux quatre lots, pour l'entretien de la toiture et des canalisations. Cette servitude implique l'accès aux toitures et aux conduites.

Conditions spéciales.

Le titre de propriété de la comparante, dont question dans l'origine de propriété, ne mentionne pas de conditions spéciales à l'exception de celle reprise ci-dessous :

"Dans l'acte du Notaire Edwin Van Laetem, à Ixelles du dix janvier mil neuf cent nonante-sept, il est littéralement stipulé ce qui suit, ici textuellement reproduit :

«L'acte reçu par le notaire Maurice Gérard prénommé le dix-huit mai mil neuf cent trente-deux et dont question à l'origine de propriété ci-dessus contient les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites :

Les acquéreurs devront en outre exécuter toutes les clauses

et conditions stipulées au cahier des charges général de la vente des immeubles appartenant à la société Bruxelloise d'Entreprises et de Travaux précités, déposé pour minute en l'étude du notaire Albert Richir, à Bruxelles, suivant acte de son ministère en date du vingt-cinq juillet mil neuf cent vingt-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix août suivant, volume 805 numéro 15, dont ils déclarent avoir pris pleine et entière connaissance en conséquence ils dispensent le notaire soussigné de les reproduire aux présentes.

Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement aux droits et obligations des vendeurs au sujet des stipulations précitées.

La construction de l'immeuble à ériger sur le terrain vendu devra être confiée à Monsieur Paul Heyden, architecte, demeurant à Uccle, rue Stanley, 88.»

2.3 Division de l'immeuble :

Et à l'instant, la comparante nous a remis les documents suivants, afin d'être annexés aux présentes sans être transcrits :

1° - La lettre du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Ixelles du vingt-sept avril deux mil neuf, dont mention ci-dessus.

2°- Divers plans établis par Madame Kruczek Agnieszka, architecte, dont les bureaux sont établis, à Ixelles, rue Borrens, 17:

- a. le plan des caves,
- b. Le plan du rez-de-chaussée,
- c. le plan du premier étage,
- d. le plan du deuxième étage,
- e. le plan du troisième étage.

I-/ Détermination des parties privatives et quote-part dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain

L'immeuble sera divisé en quatre entités :

1. **L'Appartement situé au rez-de-chaussée dénommé «APPARTEMENT 1» étant le lot 1,** comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive :**

* Au rez-de-chaussée: l'appartement proprement dit contenant un hall avec water-closet, salle de bains, une cuisine, un salon, une chambre à coucher, la cour à l'arrière de l'immeuble (à charge d'entretien), ainsi qu'une cave dénommée numéro 1 située aux sous-sols.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

deux cent quarante-cinq/millièmes (245/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2. **L'Appartement situé au premier étage dénommé «APPARTEMENT 2» étant le lot 2,** comprenant:

a) **en propriété privative et exclusive :**

* Au premier étage: l'appartement proprement dit contenant hall avec water-closet, un bureau, une cuisine, un séjour, une chambre à coucher et salle de bains, ainsi que les caves dénommées deux et trois situées aux sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante cinq/millièmes (245/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

3. L'Appartement situé au deuxième étage dénommé «APPARTEMENT 3» étant le lot 3, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

* Au deuxième étage: l'appartement proprement dit contenant hall avec water-closet, un bureau, une cuisine, un séjour, une chambre à coucher et salle de bains, ainsi que les caves dénommées quatre et cinq situées aux sous-sols.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante cinq /millièmes (245/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

4. L'Appartement situé au troisième étage dénommé «APPARTEMENT 4» étant le lot 4, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

* Au troisième étage: l'appartement proprement dit contenant hall avec water-closet, un bureau, une cuisine, un salon, une chambre à coucher avec balcon, salle de bains, ainsi que les caves dénommées six et sept situées aux sous-sols.

b) en jouissance privative et exclusive : un dégagement d'un mètre carré sur le palier du deuxième étage où est placé la porte d'entrée-palière, une volée d'escalier à partir de la première marche située au dessus du palier du deuxième étage, ainsi que le palier situé au troisième étage.

c/ en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-cinq/millièmes (265/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Détermination des parties communes normales.

Hachurées en rouge aux plans où elles se trouvent :

1) au sous-sol :

La cage d'escalier avec l'escalier, le dégagement avec compteurs (savoir cinq compteurs électrique étant les quatre compteurs privatifs ainsi que le compteur commun, quatre compteurs à gaz et un compteur d'eau - il existe un compteur de passage d'eau pour chaque lot) et le couloir des caves, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égouts enterrés, les compteurs communs (si ils ne sont pas propriété des compagnies concernées), une cave dite "cave à vélo".

2) au rez-de-chaussée :

Le hall d'entrée de l'immeuble avec la porte d'entrée, la cage d'escalier avec l'escalier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

3) au premier étage :

La cage d'escalier avec l'escalier et le palier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

4) au deuxième étage :

La cage d'escalier avec l'escalier et le palier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

5) au troisième étage :

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

7) d'une manière générale :

- Le terrain ;
- Le gros œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en béton, les poutres et colonnes, la toiture et sa charpente, les étanchéités, les corniches, les descentes d'eau pluviale, les murs ou clôtures construits sur les limites séparatives de la parcelle notamment au niveau de la cour ;
- Le revêtement des façades ainsi que la peinture ;
- Les gaines de ventilation, les conduits de cheminée et les souches de cheminée ;
- Les sols et couvertures de sol des parties communes ;
- Les conduites d'eau, de gaz, d'électricité et décharges desservant les parties communes ;
- Les escaliers intérieurs, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessous pour l'appartement du troisième étage ;
- Les extincteurs ;
- Les portes donnant accès à des locaux à usage commun, la porte d'entrée de l'immeuble, les boîtes aux lettres ;
- Et d'une manière générale, tout élément de l'immeuble à usage direct ou indirect de l'ensemble des parties privatives.
- Le système d'alarme pour autant que celui-ci ne soit pas modifié et rendu complètement indépendant ;

Aucun millième n'est attribué à ces parties communes générales.

Détermination des parties communes avec jouissance exclusive et privative.

- * Au deuxième et troisième étages : un dégagement d'un

mètre carré sur le palier du deuxième étage où est placée la porte d'entrée-palière, la volée d'escalier à partir de la première marche située au dessus du palier du deuxième étage, ainsi que le palier situé au troisième étage sont attribués en jouissance privative et exclusive au lot 4 étant l'appartement du troisième étage.

Conditions particulières

A. Le propriétaire du lot 1 étant l'appartement au rez-de-chaussée devra entretenir la cour à l'arrière de l'immeuble. Il devra éviter toute nuisance, tant pour les copropriétaires de l'immeuble que pour les voisins. Il devra se conformer aux usages locaux et au règlement communal. Il devra en outre entretenir régulièrement les murs de clôtures ou les clôtures et haies vives.

Au cas où le propriétaire du lot 1 envisagerait d'effectuer des travaux d'aménagement de la cour, il devra préalablement en avertir les autres co-propriétaires et devra respecter l'harmonie, l'esthétique et l'uniformité au niveau des façades.

Il ne pourra y édifier des constructions à l'exception d'une véranda ou construction similaire en conformité avec le règlement d'urbanisme. Il obtiendra préalablement toutes les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes. Il n'est toutefois donné aux présentes aucune garantie quant à la possibilité d'effectuer au bien les actes ou travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT.

Aucun des actes et travaux visés à l'article précité ne pouvant être effectués au bien, objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

B. Le propriétaire du lot 4 étant l'appartement au troisième étage aura le droit de construire et/ou d'aménager le toit, moyennant obtention des permis nécessaires et conformément aux prescriptions légales et urbanistiques en vigueur.

En cas d'aménagement de la toiture, le propriétaire du troisième étage devra faire établir dès réalisation de l'aménagement envisagé, un acte de base modificatif, à ses frais, destiné à tenir compte des aménagements effectués dans le calcul et la répartition des millièmes dans les parties communes. Ils devront en outre informer les différents co-propriétaires du début, de la durée et de la nature des travaux, un mois avant leur réalisation.

Le propriétaire du troisième étage sera responsable de l'ensemble des aménagements et ou travaux effectués par ses soins ou à sa demande, sous et ou sur la structure et le recouvrement de la toiture du bâtiment, ces travaux devant être exécutés dans les règles de l'art et ne pouvant en rien porter atteinte à la solidité de l'immeuble.

Il prendra en charge tous les frais d'aménagement, d'entretien et de réparations qu'il souhaiterait effectuer à ses installations elles-mêmes ou qui seraient nécessaires qu'elle qu'en soit la cause.

Il prendra en outre à sa charge tous les frais de (re)mise en place, d'entretien et de réparations de la toiture au cas où ces derniers auraient pour origine ou seraient la conséquence des travaux privatifs effectués par le propriétaire du troisième étage.

Pour autant que de besoin, il est rappelé que la toiture constitue une partie commune de l'immeuble dont l'entretien et la réparation sont à charge de la copropriété.

En outre, le propriétaire de l'appartement du troisième étage devra donner accès à la toiture en cas de réparation ou pour l'entretien des corniches, avant et arrière, leur entretien et réparations étant à charge de la copropriété.

b. Divers

Tout copropriétaire de l'immeuble ayant occasionné des dégâts au niveau des parties communes sera tenu de remettre celles-ci en état à ses frais exclusifs.

Servitudes

Il est créé :

- une servitude de passage réciproque pour l'entretien des installations communes traversant les parties privatives,
- l'assiette de la servitude est strictement limitée à l'encombrement minimum nécessaire à l'exécution des tâches,
- une servitude résultant des communautés de descentes d'eaux pluviales, résiduaires, d'égouts, etc...

Compteurs

Il existe un compteur d'électricité privatif pour chaque appartement, et également un compteur d'électricité pour les communs, et un compteur de gaz pour chaque appartement.

Il existe en outre un seul compteur d'eau muni d'un compteur de passage pour chaque lot.

II. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Article 1 :

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 droits et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

Article 2 :

Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage,

les dispositions des actes de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives et les parties communes de l'immeuble ont été décrites ci-dessus.

Article 3 :

Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux.

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

L'objet du présent article est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Antennes, câble de télédistribution et câble internet.

Les antennes, les câbles et, le cas échéant, les installations de distribution (boîtes, hub, ...), de télédistribution et de connexion à internet ont un caractère commun s'ils sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes ou abonnements collectifs).

Dans le cas contraire, les redevances sont privatives.

2. Canalisations - Raccordements généraux.

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

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

3. Chauffage central.

La chaudière servant au chauffage des lots est un élément commun, sauf si les lots sont munis d'une chaudière individuelle.

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

radiateurs situés dans les parties communes ont un caractère commun.

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

4. Cheminées.

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

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

5. Escaliers.

Il faut entendre par ce mot, non seulement les marches en pierre, granito ou autre mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier.

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

6. Electricité.

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

7. Façades.

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

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

8. Fenêtres.

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

Dès lors, les travaux de peinture et d'entretien sont

pris en charge par les propriétaires eux-mêmes, mais en concertation avec la copropriété.

Les propriétaires seront tenus en cas de remplacement des châssis de fenêtres extérieurs de conserver l'harmonie d'ensemble de l'immeuble, dans cet esprit, ils seront tenus de placer leurs châssis en prenant des châssis de même marque et référence.

9. Locaux à usage commun.

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones ou vidéophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; les locaux destinés aux tuyauteries communes de distribution.

Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et cooccupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic, si celui-ci a été désigné.

10. Gros murs.

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

11. Murs intérieurs séparant deux lots.

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

12. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

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

13. Murs intérieurs de chaque lot.

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

14. Murs (revêtements et enduits).

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

15. Plafonds et planchers - Gros oeuvre.

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

16. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

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

17. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers appartements, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

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

18. Puits et fosses d'aisance.

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

19. Sol.

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

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

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

20. Sous-sol non bâti.

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

21. Toit.

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

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

Article 4 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

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

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

Article 5 - Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage

exclusif d'un propriétaire et constitutives du lot ou local privatif, à l'exception des parties communes et notamment le sol, quelque soit son revêtement, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune.

Article 6 - De la jouissance des parties privatives.

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 8 ci-après, relatives aux "transformations".

Les câblages pour obtenir la télédistribution, la téléphonie et la connexion à internet seront installés à titre individuel par chaque propriétaire et ce à l'initiative de celui-ci.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations individuelles seront à charge du propriétaire du lot intéressé.

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

Article 7 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée

générale des copropriétaires ou par le syndic.

Article 8 - Transformations

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné. S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

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

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 9 - Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « Hottat 65 ». Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 10 - Personnalité juridique - Composition.

Depuis le premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

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

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-

ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 et suivants du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 11 - Objet social.

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

Article 12 - Actions en justice.

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

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

Article 13 - Organe de l'association des copropriétaires.

1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires.

Vu le nombre restreint de copropriétaires, ces derniers assureront en collège les missions normalement dévolues au syndic.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

L'assemblée générale annuelle se tiendra à l'époque et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide, chaque fois, à l'unanimité:

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires;

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

2. SYNDIC.

Les fonctions normalement dévolues au syndic seront assurées par les copropriétaires, eux-mêmes, en collège, à l'unanimité, sauf décision contraire prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 14 - Frais communs.

I. COMPOSITION DES CHARGES.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les propriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, répartition et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité.

Article 15 - Consommations individuelles.

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

Article 16 - Impôts.

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

Article 17 - Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

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

TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 18 - Généralités.

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

Les travaux doivent être décidés par les copropriétaires en assemblée générale.

Article 19 - Assurance.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosion, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins 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.
- f) les catastrophes naturelles.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres et leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

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

Article 20 - 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 leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

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

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

Article 21 - Cas de sinistre.

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

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

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

Article 22 - De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A - Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée sur un compte spécial ad hoc à la remise en état des lieux

sinistrés.

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

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

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

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

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

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

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi.

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

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

Article 23 - Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront de type identique.

2) des persiennes, ces dernières seront de teintes identiques à celles déterminées par le syndic;

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur;

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale;

Article 24 - Règlement des différends.

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

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

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

III. 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 et ayants cause à tout titre.

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 du complexe immobilier, le règlement d'ordre 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 par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 4 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.

- 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.

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

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

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

Article 3 - Sanctions - Opposabilité :

3.1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent règlement pourra, sur base d'une décision du syndic, confirmée par la plus prochaine

assemblée générale des copropriétaires, être sanctionné par une "amende", bénéficiant au fonds de réserve.

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

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

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

Article 4 : Règlement d'ordre intérieur :

4.1 Dépôts dans les parties communes :

Dispositions applicables aux appartements :

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etcetera.

4.2 Travaux de ménage :

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etcetera.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Aucune poubelle ne pourra être entreposée dans les couloirs ou paliers communs.

4.3 Installation du gaz :

Il est strictement défendu d'utiliser dans le complexe

des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

4.4 Moralité - Tranquillité :

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Les premières portes d'entrée de l'immeuble, au niveau du rez-de-chaussée devront être fermées à clé, entre vingt-deux heures et six heures du matin, période durant laquelle il ne sera donc plus possible d'ouvrir lesdites portes via le parlophone; cette mesure étant stipulée dans un but évident d'assurer la sécurité dans l'immeuble durant ces heures.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives. Chaque lot ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

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.

4.5 Baux :

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

En cas d'infraction dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic.

4.6 Publicité :

Il est interdit, pour tous les propriétaires de lots de faire de la publicité sur et dans le complexe immobilier.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception toutefois du rez-de-chaussée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement, ou à côté d'elle, ainsi qu'à la porte d'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit, une plaque du modèle déterminé par le syndic de l'immeuble. Ces plaques seront placées par les soins du syndic aux frais du copropriétaire concerné.

4.7 Dépôts insalubres :

Il ne pourra être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz, etcetera) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants du complexe par cette aggravation de risques.

DISPOSITIONS FINALES.

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en résulteront sont à charge des acquéreurs des différents lots.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

ETAT-CIVIL.

1) Le Notaire soussigné atteste l'identité des parties au vu des pièces officielles requises par la loi.

2) Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire soussigné certifie les noms, prénoms et domicile des parties au vu de leurs cartes d'identité.

DROIT D'ECRITURE

Les droits d'écriture s'élèvent à cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

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