

**ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"KOEKELBERG"
ayant son siège à
Berchem-Sainte-Agathe, avenue de Koekelberg 48**

Dossier: FDP/IR

Répertoire:

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-CINQ,

Le

A Molenbeek-Saint-Jean, en l'étude,

Par devant Moi, Maître **Frank DEPUYT**, notaire à Molenbeek-Saint-Jean,

A COMPARU:

La Société Anonyme **FIMIPA INVEST**, ayant son siège social à 1080 Ganshoren, avenue Marie de Hongrie 133/15, inscrite au registre de commerce à Bruxelles sous le numéro 551.975 et à la T.V.A. sous le numéro 445.750.137; société constituée suivant acte reçu par Maître Timmermans, Notaire à Berchem-Sainte-Agathe, le treize novembre mil neuf cent nonante-et-un, contenant les statuts et publié aux annexes du Moniteur Belge du dix décembre mil neuf cent nonante-et-un sous le numéro 911210-188;

Ici représentée en vertu de l'article 21/22 de ses statuts par son administrateur-délégué, Monsieur Philippe CLOSE, demeurant à Braine-le-Château, Bois du Foyau numéro 93, nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale et du conseil d'administration tenus directement après la constitution, publiés aux annexes au Moniteur belge du dix décembre mil neuf cent nonante et un sous le numéro 911210-188,

Ci-après dénommée "le comparant"

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le comparant m'a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après:

COMMUNE DE BERCHEM-SAINT-AGATHE - DEUXIEME DIVISION:

Un immeuble de rapport à trois étages, comprenant garage et quatre appartements, sur et avec terrain, sis à Berchem-Sainte-Agathe, avenue de Koekelberg, numéro 48, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 114/V/13 pour une superficie de deux ares vingt centiares.

Joignant ou ayant joint: Jacques PUTTERIE-OLBRECHTS à Berchem-Sainte-Agathe et la société "IMMO-GEST-INVEST" à Anderlecht.

(Revenu cadastral non indexé: 127.400,-francs.)

Ci-après dénommé: "le bien".

Origine de propriété

Le bien prédécrit appartient à la société anonyme "FIMIPA-INVEST", prénommée, comparante aux présentes, pour l'avoir acquis de la société anonyme APSIMMO, ayant ou ayant eu son siège social à 1040 Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Frank DEPUYT, soussigné, détenteur de la minute, et le notaire Jacques POSSOZ, à Bruxelles, ce jour, préalablement aux présentes, à transcrire.

Originellement le bien prédécrit appartenait à Madame Simone Alice Julie BERNAEYGE, commerçante, épouse de Monsieur Jan CORNIL, à Zottegem, pour l'avoir acquis de Monsieur Pierre Albert VAN ASSCHE, notaire, et son épouse Madame Yvette Georgine GOBLET, sans profession, ensemble à Molenbeek-Saint-Jean - qui en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à compter de ce jour - aux termes d'un acte reçu par le notaire Ignace VAN BELLE, à Zomergem, substituant son confrère, le notaire Pierre VAN ASSCHE, prénommé, le seize juin mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix-sept juillet suivant, volume 6703 numéro 25.

La société anonyme "APSIMMO", prénommée, a acquis le bien prédécrit de Madame Simone BERNAEYGE, prénommée, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert GOOSSENS BARA, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Paul BERLENGÉ, à Zottegem, le vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le treize avril suivant, volume 9976 numéro 21.

CONDITIONS SPECIALES.

L'acte reçu par le notaire Frank DEPUYT, soussigné, détenteur de la minute, et le notaire Jacques POSSOZ, prénommé, ce jour, préalablement aux présentes, dont question à l'origine de propriété contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites:

"L'acte reçu par le notaire Robert GOOSSENS BARA, prénommé, à l'intervention du notaire Paul BERLENGÉ, prénommé, le vingt-cinq mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, dont question à l'origine de propriété, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites:

"(...)

A cet égard le vendeur déclare qu'il n'a consenti aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres que celle pouvant résulter des stipulations suivantes, insérées dans l'acte précité du notaire DEMUYLDER, à Etterbeek, du vingt-neuf mars mil neuf cent cinquante-huit et littéralement reproduites comme suit:

VII. Stipulations spéciales

...

La venderesse porte en outre à la connaissance des acquéreurs que dans un titre de propriété antérieur du bien vendu, notamment un acte reçu par le notaire HAUCHAMPS, à Ixelles, en date du douze décembre mil neuf cent vingt et un, il est textuellement stipulé ce qui suit:

L'acquéreur devra se conformer aux alignements et niveaux qui lui seront donnés par les autorités compétentes.

Il établira sur toute étendue de la façade à rue de son terrain, un trottoir conformément aux prescriptions de l'autorité compétente et, à leur défaut, conformément aux prescriptions du vendeur.

Les bordures devront être posées sur des massifs continus en maçonneries, le vendeur se réserve le droit d'établir des bordures aux frais de l'acquéreur.

Il devra établir sur sol mitoyen ses murs et pignons séparatifs, ainsi que les haies ou toute autre clôture, cette stipulation ne vise que les terrains du vendeur.

L'acquéreur ne pourra exiger le prix de mitoyenneté des murs construits par lui sur la ligne séparative du terrain restant appartenir au vendeur aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire de ce terrain.

L'acquéreur devra régler directement avec les voisins, conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages locaux, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui, la mitoyenneté des murs et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives.

L'acquéreur devra observer une zone de retrait de sept mètres. Il construira ses pignons et murs non susceptibles de devenir mitoyens en harmonie avec les façades principales.

Le plan de façade à rue de toute construction à ériger sur le terrain vendu devra être approuvé préalablement par le vendeur.

L'acquéreur devra se clôturer dans la zone de retrait imposée, au moyen d'un grillage en fer, reposant sur un soubassement en pierre de taille, d'une hauteur de trente centimètres.

Ce grillage ne pourra pas dépasser un mètre quatre-vingts centimètres de hauteur, soubassement compris. Des grillages analogues seront établis suivant les actes mitoyens des limites de la propriété normalement à l'axe de l'avenue.

Les avant-corps des bâtisses ne pourront faire saillie sur la zone de retrait que d'un mètre au maximum.

Pour les villas isolées, c'est à dire, ayant quatre façades, une plus grande saillie à convenir pourra être tolérée.

L'acquéreur devra donner une pente uniforme aux jardinets, pente qui ne pourra dépasser cinq pour cent d'inclinaison.

L'acquéreur devra se clôturer dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-dessus lorsqu'il ne construit pas sur toute l'étendue de la façade à rue de son terrain.

Il permettra éventuellement le passage dans le terrain vendu d'un cable électrique dans la largeur des zones ou à travers le fond des jardins. Cette pose sera sans frais pour l'acquéreur, ainsi que la remise en état des lieux.

Les arbres de haute futaie qui se trouveraient dans les zones de retrait devront être enlevés à la première réquisition des vendeurs. L'abandon de la demi-assiette de la rue à front du terrain vendu sera fait aux frais du vendeur.

Les frais d'égoût, de pavage, contributions et rétributions généralement quelconques frappant le terrain vendu seront payés et supportés par l'acquéreur.

L'acquéreur s'interdit pour lui et ses ayants droit d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, magasin de houille et en général, tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines.

Cette interdiction constitue une servitude au profit des immeubles dont le vendeur est propriétaire dans la rue où se trouve le terrain vendu.

(...)"

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites et ce, pour autant qu'elles soient encore d'application (et pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par le présent acte) et se rapportent au bien et ce, sans intervention de la comparante ni recours contre elle.

CONDITIONS URBANISTIQUES

Il résulte de la lettre de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, datée du , avec références , en réponse à la lettre en date du trois janvier mil neuf cent nonante-cinq, envoyée par recommandé avec accusé de réception par le notaire Frank DEPUYT soussigné le quatre janvier suivant, conformément à l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du trois juillet mil neuf cent nonante-deux, modifié par l'arrêté du trois juillet mil neuf cent nonante-deux, relatif aux renseignements urbanistiques, entr'autres ce qui suit, ci-après littéralement reproduit:

"(...)

(...)"

La comparante déclare que le bien, objet de la présente, n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale en date du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 précité, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, le comparant m'a requis, en qualité de Notaire, de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-3 à 14 du Code Civil.

1. Personnalité juridique

Il est institué une association de copropriétaires, conformément aux dispositions détaillées du règlement de copropriété, sous la dénomination "association des copropriétaires Koekelberg", ayant son siège à Berchem-Sainte-Agathe, avenue de Koekelberg 48.

2. Plans

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte, le plan dressé par Monsieur Julien Van den Borre, géomètre-expert, à Kapelle-op-den-Bos, Paddegatstraat numéro 15, le vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-quatre.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

3. Division juridique du complexe

Le complexe précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part aux parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

4. Description des parties communes et privatives

a. Les parties en copropriété et indivision forcée

1. Le terrain prédécrit, comprenant le jardin arrière et la zone de recul, ayant une superficie selon titre antérieur et extrait récent de la matrice cadastrale de deux ares vingt centiares.

2. Les constructions savoir:

a) sous-sol: la cave à compteurs, le dégagement, la cave à chauffage et la cage d'escalier avec l'escalier menant du sous-sol au rez-de-chaussée.

b) rez-de-chaussée: l'entrée et la cage d'escalier avec l'escalier menant du

rez-de-chaussée au premier étage.

c) premier étage: l'aéra, la cage d'escalier et l'escalier menant du premier au deuxième étage.

d) deuxième étage: l'aéra, la cage d'escalier et l'escalier menant du deuxième au troisième étage.

e) troisième étage: l'aéra et la cage d'escalier.

b. Les parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

communes

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur le terrain prédécrit sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-dessous:

I. AU NIVEAU DU SOUS-SOL:

1. La cave numéro 1, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les six/millièmes (6/1.000) des parties communes, dont le terrain.

2. La cave numéro 2, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

3. La cave numéro 3, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

4. La cave numéro 4, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les quatre/millièmes (4/1.000) des parties communes, dont le terrain.

5. La cave numéro 5, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les cinq/millièmes (5/1.000) des parties communes, dont le terrain.

6. La cave numéro 6, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les sept/millièmes (7/1.000) des parties communes, dont le terrain.

7. La cave numéro 7, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les six/millièmes (6/1.000) des parties communes, dont le terrain.

8. La cave numéro 8, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive*: la cave même avec sa porte d'entrée.

* *en copropriété et indivision forcée*: les six/millièmes (6/1.000) des parties communes, dont le terrain.

9. La véranda, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive:* la véranda même.

* *en copropriété et indivision forcée:* les seize/millièmes (16/1.000) des parties communes, dont le terrain.

10. Le garage, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive:* le garage même avec sa porte et la jouissance privative et exclusive de l'allée vers le garage.

* *en copropriété et indivision forcée:* les trente-quatre/millièmes (34/1.000) des parties communes, dont le terrain.

I. AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

L'appartement, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive:* hall, salle de bains, WC, cuisine, débarras, terrasse, salon, salle à manger, chambre, et la jouissance privative et exclusive du jardin arrière.

* *en copropriété et indivision forcée:* les deux cent cinquante-quatre/millièmes (254/1.000) des parties communes, dont le terrain.

II. AU PREMIER ETAGE:

L'appartement, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive:* hall, W.C., salle de bains, chambre, salon, salle à manger et cuisine.

* *en copropriété et indivision forcée:* les deux cent dix-huit/millièmes (218/1.000) des parties communes, dont le terrain.

III. AU DEUXIEME ETAGE

L'appartement, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive:* hall, W.C., salle de bains, chambre, salon, salle à manger et cuisine.

* *en copropriété et indivision forcée:* les deux cent dix-huit/millièmes (218/1.000) des parties communes, dont le terrain.

IV. AU TROISIEME ETAGE

L'appartement, comprenant:

* *en propriété privative et exclusive:* hall, W.C., salle de bains, chambre, salon, salle à manger, cuisine et balcon.

* *en copropriété et indivision forcée:* les deux cent dix-huit/millièmes (218/1.000) des parties communes, dont le terrain.

SOIT ENSEMBLE MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.

c. Observations concernant:

- les caves: ces dernières ne peuvent être respectivement cédées, louées ou mises à disposition qu'à des propriétaires, locataires ou utilisateurs d'un lot privatif;

- le garage: ce dernier ne peut être cédé, loué ou mis à disposition qu'à un propriétaire, locataire ou utilisateur d'un lot privatif.

5. Observation générale

Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et mem-

bres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, à l'inclusion des baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

6. Servitudes

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui sont établies.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1er: PERSONNALITE JURIDIQUE

1. ARTICLE 1.

a) L'association des copropriétés acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

- 1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

b) Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, précisés dans l'acte de base.

c) Elle a son siège dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

d) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

e) 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.

CHAPITRE 2: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 2: Parties communes

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.
- toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires

destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

ARTICLE 3: Parties privatives

a) Chaque copropriétaire **administre, dispose et jouit** de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et le Code Civil.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune **transformation** dans leurs lots qui compromettent la solidité de l'immeuble ou qui entraînent des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble. Tel est notamment le cas des châssis de fenêtres, des volets, des vitres de la façade avant, des portes de palier donnant accès aux lots par les couloirs communs.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser **des travaux de réparation** aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les appartements sont destinés à des fins d'**habitation**, mais peuvent également être affectés à un **usage professionnel** à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les habitants de l'immeuble et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues.

ARTICLE 4: Transmission de la propriété

a) En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire est tenu d'indiquer à son notaire le syndic de l'immeuble, qui, à la demande du notaire, fournira l'état:

1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la

contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

c) En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

ARTICLE 5: Concession d'un droit réel ou personnel ou autorisation d'habitation

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail locatif) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit **au moment de la concession**, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les appartements ne peuvent être donnés en location ou en usage à des **personnes convenables et solvables**. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de **contracter une assurance** couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE 3: REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 6: Enumération des charges communes

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous **frais d'entretien et de maintenance**, ainsi que les **frais de réparation** aux parties communes, les **frais d'administration** de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Par ailleurs, les charges communes incluent également les frais

de chauffage des parties communes.

d) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

e) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

f) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

ARTICLE 7: Répartition des charges

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires **proportionnellement à la valeur respective** de chaque partie privative, soit proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

Tous les frais relatifs au jardin seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive. Il en est de même pour l'allée vers le garage.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

- la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 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.

ARTICLE 8: Participation aux charges

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une **provision** dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son **compte général des dépenses et recettes**.

Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions.

Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, à proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

ARTICLE 9: Recettes

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

ARTICLE 10: Assurance

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic **auprès de la même compagnie** pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, d'accidents causés par l'ascenseur, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le maître d'ouvrage/-promoteur pour la durée des travaux et les propriétaires des lots remboursent les primes. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

b) Dans le cas où une **prime complémentaire** est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une **assurance complémentaire** à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

ARTICLE 11: Destination des indemnités d'assurance

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit:

Dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partiel, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de sa part légitime à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4: ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 12: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année aux date et heure à fixer par la première assemblée générale.

Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

ARTICLE 13: Lieu de l'assemblée

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

ARTICLE 14: Membres de l'assemblée générale

a) **Tout propriétaire** d'un lot est membre de l'assemblée générale et prend part aux délibérations.

b) en cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'**indivision** ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

ARTICLE 15: Convocation de l'assemblée générale

a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) L'assemblée générale peut être convoquée également à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins **un cinquième** des participations aux parties communes.

c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au **juge** lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.

d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.

e) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un **ordre du jour détaillé** et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

ARTICLE 16: Bureau

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

ARTICLE 17: Quorum des présences

a) L'assemblée générale ne peut statuer légalement que si **plus de la moitié** des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent au moins la moitié des participations aux parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une **deuxième assemblée générale** se réunira dans un délai d'au moins quinze jours; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 18: Majorités

a) L'assemblée générale statue à la **majorité simple** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-après.

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix:

- 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'expertise 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.

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

- 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.

d) L'assemblée générale statue à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires:

- sur toute modification de la répartition des parts à la copropriété;
- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;
- sur la dissolution de l'association.

ARTICLE 19: Droit de vote - représentation

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

b) Tout copropriétaire peut se faire **représenter** par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis.

c) Le **syndic** ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concer-

nent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

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

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

ARTICLE 20: Ordre du jour

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

ARTICLE 21: Liste de présences

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

ARTICLE 22: Ajournement de l'assemblée

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

ARTICLE 23: Procès verbal

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5: SYNDIC

ARTICLE 24: Désignation - révocation - notification

a) Le premier syndic est désigné par le règlement de la copropriété (dispositions transitoires et finales) ou lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

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

Le syndic est rééligible.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, 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. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic

est **affiché** dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège 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, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE 25: Compétences

Le syndic est chargé:

- a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc;
- c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);
- e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires);
- f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
- h) 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;
- i) le syndic dépose au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement. Il met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- j) le syndic notifie par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute

nouvelle résolution de l'assemblée générale.

(Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée);

k) le syndic informe tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot;

l) procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur;

m) conclure des contrats d'assurances relatifs aux parties communes;

n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

ARTICLE 26: Responsabilité - délégation

a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.

b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées

ARTICLE 27: Rémunération

Sans préjudice de l'indemnité des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

ARTICLE 28: Intérêt personnel - contradictoire

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic possède un intérêt personnel ou contradictoire direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer le président de l'association. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

CHAPITRE 6: DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 29: Dissolution

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

ARTICLE 30: Liquidation

a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale

reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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.

DISPOSITIONS FINALES

a. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la souscription du présent acte.

b. Election du domicile

La partie comparante élit domicile à Berchem-Sainte-Agathe, avenue de Koekelberg, numéro 48.

DONT ACTE,

Fait et passé date et lieu que dessus,

Après lecture de l'acte, la comparante a signé avec moi, notaire.