

VOTÉ AG 29/04 2014.



ACP APOLLO

Avenue Marshal Coningham 1-3

1000 Bruxelles

ACTE DE BASE

n° entreprise 0852.094.916

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT.

LE SEPT OCTOBRE.

Par devant nous Martre Jean-Marie GYSELINCK, Notaire de résidence à Bruxelles.

A COMPARU

La Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S. A " ayant son siège social à Bruxelles (5), Avenue Louise N° 193.

Société constituée suivant acte dressé par le Notaire soussigné, le vingt-six novembre mil neuf cent soixante-six, dont les statuts ont été publiés aux annexes au Moniteur belge du huit décembre suivant, sous le numéro 35.873.

Société immatriculée au Registre du Commerce de Bruxelles, sous le numéro 336.484.

Pour laquelle Société sont ici présents et stipulent, conformément à l'article dix-neuf des statuts sociaux, deux de ses administrateurs étant :

1) Monsieur. Dimitri Constantacopoulos, administrateur de sociétés, demeurant à Bruxelles, Avenue du Chili, 11.

2) Madame Allegra Ergaz, administrateur de sociétés, demeurant à Ixelles, Avenue d'Italie, épouse de M. David Sarfati.

Tous deux appelés à ces fonctions aux termes de l'article trente-trois des statuts sociaux.

Laquelle Société, préalablement au statut immobilier qui fait l'objet des présentes, nous a, par l'organe de ses représentants prénommés, exposé ce qui suit :

CHAPITRE I - EXPOSE PREALABLE

SECTION I. - La Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE BRUXELLES

1. - Un immeuble de rapport situé Avenue Air Marshal Coningham N° 1, où il a un développement de façade de huit mètres, cadastré ou l'ayant été Section onzième, numéro 443 q 3, pour une contenance de deux ares, trois centiares.

2. - Un immeuble de rapport situé Avenue Air Marshal Coningham, N° 3, où il a un développement de façade de huit mètres, cadastré ou ayant été

cadastéré Section onzième, numéro 443 1 3, pour une contenance de deux ares sept centiares.

SECTION II - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

A. En ce qui concerne l'immeuble sis à BRUXELLES, Avenue Air Marshal Coningham N°1.

Ce bien appartient à la Société comparante pour l'avoir acquis de Monsieur Szaja-Ajzyk JAKUBOWICZ, commerçant et de son épouse Madame Rebeka KRYŚ, sans profession, demeurant ensemble à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Marie Gyselinck, Notaire soussigné et Maître Jean Willocx, Notaire à Saint-Gilles lez Bruxelles, le vingt et un décembre mil neuf cent soixante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le six janvier mil neuf cent soixante-sept, volume 4519, numéro 9.

Ce bien appartient à Monsieur et Madame JAKUBOWICZ-KRYŚ prénommés par suite de l'acquisition en faite aux termes d'un acte du ministère de Maître Jean Willocx, Notaire prénommé, en date du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt août suivant, volume 4348, numéro 22, de 1) Madame Marie-Victorine-Charlotte VAN DEN EYNDE, veuve de Monsieur Edgard EVERAERT, sans profession, demeurant à Ixelles, 2) Madame Palmyre-Marie EVERAERT et son époux Monsieur Guillaume- Joseph SANDRI, bijoutier, demeurant ensemble à Bruxelles et 3) Madame Philomène-Ester-Louise EVERAERT, sans profession, demeurant à Ixelles, veuve de Monsieur Nicolas VANDEN GUCHT.

Ce bien appartenant originellement aux époux EVERAERT - VAN HORENBECK, savoir : les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain par suite de l'acquisition en faite de la VILLE DE BRUXELLES, suivant procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Raoul Moulin, Notaire ayant résidé à Ixelles, le huit juin mil neuf cent trente-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze août suivant, volume 2161, numéro 6.

Par acte reçu par Maître Goossens-Bara, Notaire à Bruxelles, le vingt-neuf janvier mil neuf cent quarante-un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept février suivant, volume 2377, numéro 1, les époux EVERAERT - VAN HORENBECK ci-après plus amplement qualifiés ont cédé deux mètres carrés quarante-trois décimètres carrés dudit terrain à Monsieur Henri SCHEEN et à son épouse Dame Florentine-Louise-Germaine MERRIEULT à Bruxelles et ont reçu en échange, quatre-vingt-trois décimètres carrés de terrain de fond.

Monsieur Edmond EVERAERT est décédé à Bruxelles, le trois novembre mil neuf cent cinquante-trois, sans laisser aucun héritier à réserve.



Suivant acte reçu par Martre Joseph Dupont, Notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-sept décembre mil neuf cent dix-sept, le défunt a fait donation à son épouse de tous les biens qui composeront sa succession.

Cette donation a été confirmée par deux testaments dictés par le défunt l'un à Maître André Dupont, Notaire ayant résidé à Bruxelles, le dix-huit janvier mil neuf cent quarante-quatre et l'autre à Maître Armand Wyffels, alors Notaire à Bruxelles, le premier octobre mil neuf centcinquante-deux.

Cette dernière, en son vivant sans profession, veuve non remariée dudit Monsieur Edmond EVERAERT, demeurant à Ixelles, est décédée à Bruxelles, le onze décembre mil neuf cent soixante-quatre, sans laisser aucun héritier à réserve.

Aux termes de son testament dicté au dit Notaire Wyffels, le vingt et un octobre mil neuf cent cinquante-huit, Madame Palmyre VAN HORENBECK a institué pour ses légataires universels 1) Madame Marie VAN DEN EYNDE, veuve de Monsieur Edgard EVERAERT, pour une part ; 2) Madame Palmyre EVERAERT et son époux Monsieur Guillaume SANDRI, conjointement pour une part ; 3) Madame Ester EVERAERT, pour une part et 4) Madame Madeleine EVERAERT pour une part, avec stipulation que si l'un ou l'autre desdits légataires venait à décéder avant elle, sa part accroîtrait celles de ses colégataires universels.

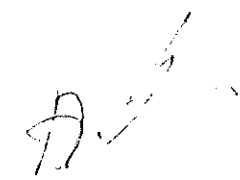
Madame Madeleine EVERAERT est décédée avant la dite testatrice à Anderlecht, le vingt-six mai mil neuf cent soixante.

B. En ce qui concerne l'immeuble sis à BRUXELLES, Avenue Air Marshal Coningham N°3.

Ce bien appartient à la Société comparante pour l'avoir acquis de Madame Itta KRYSS, sans profession, demeurant à Bruxelles, veuve non remariée de Monsieur Abram MALYNSKI, aux termes de l'acte pré rappelé reçu par Maître Jean-Marie Gyselinck, Notaire soussigné et Maître Jean Willoex, Notaire prénommé, en date du vingt et un décembre mil neuf cent soixante-six.

Ce bien appartenait à Madame MALYNSKI-KRYS prénommée par suite de l'acquisition en faite de Madame Marie-Victorine-Charlotte VAN DEN EYNDE, pré qualifiée, veuve non remariée de Monsieur Edgard EVERAERT, aux termes de l'acte pré rappelé du ministère de Maître Jean Willoex, Notaire prénommé, en date du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-cinq.

Le bien pré décrit appartenait originairement aux époux EVERAERT - VAN DEN EYNDE prénommés, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis de la VILLE DE BRUXELLES, suivant procès-verbal d'adjudication publique dressé par le dit Notaire Moulin, le huit juin mil neuf cent trente-sept, susvisé.



Monsieur Edgard EVERAERT prénommé est décédé le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-huit, sans laisser aucun héritier réservataire.

Les époux EVERAERT - VAN DEN EYNDE étaient mariés sous le régime de la communauté d'acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Martre Beeckman de Crayloo, Notaire ayant résidé à Anderlecht, le neuf juillet mil neuf cent vingt. Ce contrat contenait attribution au profit du survivant, de la pleine propriété des biens dépendant de la dite communauté.

Aux termes de son testament dicté à Maître Jacques Beeckman de Crayloo, Notaire ayant résidé à Anderlecht, le seize mai mil neuf cent quarante-quatre, Monsieur Edgard EVERAERT a institué son épouse, Marie-Victorine-Charlotte VAN DEN EYNDE pour sa légataire universelle.

SECTION III. - Le titre de propriété de la Société Anonyme

"IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", étant l'acte pré mentionné du vingt et un décembre mil neuf cent soixante-six reçu par Maître Jean-Marie Gyselinck, Notaire soussigné et Maître Jean Willocx, Notaire à Saint-Gilles prénommé, contient les stipulations suivantes ci-après textuellement reproduites :

"Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur les biens vendus, qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées.

"A. Dans l'acte pré rappelé du ministère du Notaire Raoul Moulin à Ixelles et littéralement reproduites comme suit :

"La présente vente a lieu aux clauses et conditions du cahier des charges arrêté en séance du Conseil Communal de Bruxelles le deux mai mil neuf cent vingt-sept, approuvé par la Députation permanente du conseil Provincial du Brabant le premier juin mil neuf cent vingt-sept, modifié conformément aux résolutions du conseil communal des dix-sept octobre mil neuf cent vingt-sept, premier octobre mil neuf cent vingt-huit, huit juillet mil neuf cent vingt-neuf, huit juin mil neuf cent trente et un, lesquelles clauses et conditions ainsi modifiées se trouvent reproduites dans un cahier des charges et des annexes qui demeureront ci-annexées.

"Outre les conditions insérées dans le cahier des charges générales pour la vente des terrains communaux, l'acquéreur devra se conformer aux clauses insérées dans le règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas ainsi qu'aux conditions spéciales dont le texte est annexé aux présentes.

"B. Dans l'acte d'échange réappelé du ministère du Notaire Goossens-Bara à Bruxelles en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent quarante et un, et littéralement reproduites comme suit :

"Mitoyennetés - Les coéchangistes déclarent que sont mitoyens :

"a) Les murs de clôture aux nouvelles limites entre leurs propriétés.

"b) Le mur de clôture entre la propriété de Monsieur Edouard HAYEZ et celle de Monsieur SCHEEN pour la partie nouvelle.

"Les coéchangistes déclarent avoir parfaite connaissance de toutes les conditions qui figurent dans leurs titres et qui sont identiques, ils seront subrogés réciproquement aux droits et obligations qui dérivent de ces stipulations et ils seront tenus de s'y soumettre.

"La société acquéreur, par l'organe de ses représentants déclarent avoir parfaite connaissance des clauses et conditions qui précèdent et reconnaissent avoir reçu une copie des cahiers des charges et de leurs annexes dont question dans les conditions spéciales ci-dessus. La société acquéreur dispense formellement de ce fait les notaires soussignés de les reproduire aux présentes.

"La société acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement à ces clauses et obligations, pour autant qu'elles soient encore d'application et ce sans intervention de ceux-ci ni recours contre ces derniers."

CHAPITRE II

ERECTION D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS MULTIPLES

SECTION I. Après avoir fait démolir les constructions existantes, la société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." a décidé de faire ériger à ses frais, un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence CONINGHAM", situé Avenue Air Marshal Coningham, où il présentera un développement de façade de seize mètres et sera coté sous les numéros 1 et 3.

Cet immeuble sera précédé d'une zone de recul de six mètres cinquante centimètres, aménagée en jardinet.

SECTION II - PLANS. La réalisation des plans de l'immeuble a été confiée à Messieurs Jean van POTTELSBERGHE de la POTTERIE, architecte-urbaniste, demeurant à Etterbeek, rue Louis Titz, n°11, et Renos KOUTSOURIS, architecte, demeurant à Athènes, place Kolonaki.

Un exemplaire des plans semblables à ceux déposés aux services compétents demeureront annexés au présent acte après avoir été signés par les représentants de la Société comparante et nous Notaire.

Ces plans représentent respectivement :

Plan 11 : le deuxième sous-sol ;

Plan 12 : le premier sous -sol ;

Plan 13 : le rez-de-chaussée ;

Plan 14 : l'étage type ;

Plan 15 : le quatrième étage ;

Plan 16 : le sixième étage ;

Plan 18 : le septième étage ;

Plan 17 : l'étage technique ;

Plan 29 : la façade principale ;

Plan 38 : la façade arrière ;

Plan 35 : la coupe.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simple renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires : ces modifications ne pourront davantage diminuer le cube ni la surface des éléments qui seraient déjà vendus, plus spécialement, la Société comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tels que les halls, ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs ; ces modifications n'étant citées que comme exemple.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent. Si elle excède cinq pour cent, l'indemnité qui pourrait éventuellement être due serait proportionnelle à la différence de surface bâtie, outre les cinq pour cent tolérés et la surface réelle, en ayant pour base le prix de revient total.

La Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." se réserve le droit d'adapter la répartition des quotités dans les parties communes suivant l'importance des éléments privatifs, tels qu'ils existeront définitivement, s'ils n'étaient pas exécutés conformément aux plans ci-annexés.

Toutefois, elle ne pourra jamais modifier le nombre de dix-millièmes attachés à un élément privatif déjà vendu, sans l'accord de son propriétaire et en outre, le total des quotités attachées aux éléments privatifs d'un même niveau devra toujours correspondre au total prévu pour ce niveau dans le présent acte.



SECTION III - AUTORISATION DE BATIR.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le trois octobre mil neuf cent soixante-sept.

SECTION IV - CAHIER DES CHARGES.

Un cahier descriptif des travaux et matériaux utilisés demeurera également ci-annexé.

En cas de pénurie de l'un ou l'autre matériaux prévu, la Société constructrice pourra le remplacer par un autre de qualité équivalente.

CHAPITRE III - STATUT IMMOBILIER.

Cet exposé fait, la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", par l'organe de ses représentants pré qualifiés, a requis le Notaire soussigné d'acter authentiquement sa volonté de placer le terrain et l'immeuble à ériger, tous deux pré décrits, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (*modifiée de manière importante pour la dernière fois le deux juin deux mil dix et pour la dernière fois le quinze mai deux mil douze*), formant l'article 577-2 du Code Civil.

SECTION I - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE A ERIGER.

Il résulte des plans ci-annexés que l'immeuble à ériger dénommé "Résidence CONINGHAM" comprendra :

Au second sous-sol :

Les caves privatives numérotées de un à dix (teintées oranges).

Les emplacements privatifs pour voitures particulières numérotés de un à huit (entourés d'une ligne orange).

Le départ de la rampe vers le premier sous-sol, la cage d'escalier et l'ascenseur, le dégagement des caves qui sont parties communes.

Au premier sous-sol :

Les caves privatives numérotées de onze à quinze (teintées oranges).

Les emplacements privatifs pour voitures particulières, numérotés de onze à quatorze (entourés d'une ligne orange).

La buanderie, la chaufferie, les deux locaux à poubelles, les caves à compteur, les réservoirs à combustible, ainsi que les pompes et citernes d'eau, les dégagements, l'escalier et l'ascenseur, les rampes vers la rue et vers le deuxième sous-sol qui sont parties communes.

Au rez-de-chaussée :



Le jardinet, la rampe du garage, l'entrée, le hall d'entrée, l'escalier, l'ascenseur, un local pour poussettes et vélos qui sont parties communes.

Côté place Marie-José : la conciergerie comprenant une salle de séjour, une loge avec armoire, une chambre avec armoire et une salle de bain ; cette conciergerie est également partie commune.

Côté avenue Franklin Roosevelt.

Un appartement privatif type A O comprenant : une pièce de séjour, un hall, une cuisine, une salle de bain, une chambre (teinté orange).

En façade arrière : Cinq chambres de bonne avec armoire numérotées un à cinq (teintées respectivement en jaune et vert) toutes desservies par un couloir, une salle de bains et un water-closet (hachurés en jaune), qui sont communs mais uniquement à ces chambres.

Aux étages : premier, deuxième, troisième et cinquième.

1) Un appartement type A (côté Avenue Franklin Roosevelt) comprenant :

En façade à rue : une pièce de séjour et une cuisine avec dînette.

En façade arrière : deux chambres avec armoires et un hall, vestiaire, water-closet, salle de bains (teinté orange).

2) Un appartement type B (côté Place Marie-José) comprenant :

En façade à rue : une pièce de séjour et une cuisine avec dînette.

En façade arrière : trois chambres avec armoire et un hall, vestiaire, water-closet, salle de bain (teinté en jaune).

Au quatrième étage.

1) Un appartement type C (côté Avenue Franklin Roosevelt en façade à rue) comprenant : un studio avec coin de nuit, une salle de bain, une cuisine et hall, (teinté en vert).

2) Un appartement type D (côté Avenue Franklin Roosevelt en façade arrière) comprenant un hall, une pièce de séjour, une chambre avec armoire, une salle de bains et une cuisine (teinté orange).

3) Un appartement type B (côté Place Marie-José) à trois chambres, identique aux autres étages (teinté en jaune).

Au sixième étage :

Un appartement type AB comprenant :

En façade à rue : un salon, une salle à manger, une cuisine avec office, hall d'entrée, vestiaire et water-closet, un dégagement, un hall de service, deux salles de bains.

En façade arrière : trois chambres avec armoire et un bureau avec armoire.

Au septième étage.

Un appartement type AB, comprenant : un living room et salle à manger tous deux sur une terrasse en façade, cuisine avec office et hall de service, hall avec vestiaire et water-closet, quatre chambres avec armoires, deux salles de bain et hall de nuit.

Au huitième étage (étage technique).

Un appartement du type AB comprenant : une terrasse en façade avant, un hall, une cuisine, une pièce de séjour, deux chambres avec armoire donnant sur la terrasse en façade arrière, une salle de bains (teinté en jaune).

Outre les cages d'escalier et d'ascenseur, la machinerie de ce dernier, toutes parties communes.

PARTIES COMMUNES

Les parties communes, en ce compris le terrain, sont réparties en dix mille/dix-millièmes, ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété ci-annexé.

SECTION 2 - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vue d'opérations juridiques diverses, la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", par l'organe de ses représentants, déclare diviser cet immeuble en quinze appartements, cinq chambres de bonne, seize caves et douze emplacements pour voitures particulières, chacun de ces appartements avec la ou les caves y attachées, chambre de bonne et emplacement de voiture devant constituer une propriété distincte.

Cette déclaration crée, dès à présent, les éléments privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Ces éléments privatifs, à côté de la partie qu'ils contiennent en propriété privative et exclusive, comprennent un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et sont divisées, comme dit ci-avant, en dix mille/dix-millièmes.

L'aliénation d'un élément privatif entraîne donc l'aliénation de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout droit réel grevant un de ces éléments grèvent tant la partie en propriété privative et exclusive que les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

SECTION 3 - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." a établi un règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur, auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur, signés "ne varietur" par les représentants de la Société comparante et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'un élément privatif dans l'immeuble, le nouvel intéressé sera automatiquement tenu par tous les droits et obligations qui en résultent.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou en jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il est tenu par tous les droits et obligations prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, délibérant conformément aux dispositions du règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.

SECTION 4 - CONSTITUTION DE SERVITUDES.

1. La division de l'immeuble peut entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prendront effectivement naissance, de plein droit, dès la première vente d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans la convention des parties.

Il en est ainsi notamment :

- Des communautés des descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts et autres ;
- Du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, cheminées et autres), ainsi que des travaux d'entretien et de réparation y afférents.

De l'accès au jardinet arrière, et aux terrasses réservées à l'usage exclusif des appartements qui les bordent, de même que la partie de la toiture qui pourrait éventuellement être aménagée en terrasse au seul profit d'un ou plusieurs appartements à déterminer ultérieurement.



Et, de façon générale, toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèlent les plans de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

SECTION 5. - MITOYENNETES.

La Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." se réserve à son seul profit le bénéfice exclusif de l'indemnité qui serait due par les propriétaires voisins qui voudraient acquérir la mitoyenneté des murs de clôture et des clôtures construits à cheval sur les limites séparatives, sans néanmoins prendre aucune responsabilité dans l'entretien et la conservation de ceux-ci.

Il est, dès à présent, stipulé que la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." aura seule le droit de procéder à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et de toucher l'indemnité sur sa, seule quittance, sans intervention ou opposition des copropriétaires ultérieurs de l'immeuble qui, du seul fait de l'acquisition d'un élément privatif dans celui-ci, donneront à la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." mandat irrévocable à ces fins.

CHAPITRE IV

ANALYSE DES OPERATIONS A PASSER ENTRE LA SOCIETE PROPRIETAIRE ET CONSTRUCTRICE ET SES FUTURS ACQUEREURS.

SECTION I - Principe.

Pour devenir propriétaire d'un élément privatif dans l'immeuble dénommé "Résidence CONINGHAM", chaque amateur devra souscrire les contrats suivants :

1- Acquérir de la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", les quotités indivises dans le terrain de même que les quotités indivises dans le gros-œuvre et le parachèvement des parties communes qui sont attachées comme accessoires à l'élément privatif envisagé.

2- Conclure avec la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." un contrat d'entreprise dans lequel l'acquéreur, agissant comme maître de l'ouvrage, confiera à cette Société le parachèvement des parties privatives de cet élément.

Ces opérations forment un ensemble quant au prix convenu dont le règlement s'effectuera suivant les conditions et échéances arrêtées de commun accord dans le compromis de vente ou dans l'acte authentique.

Le bien vendu n'étant pas construit au moment de la vente ou ne l'étant que partiellement, celle-ci est fondée sur :

a) Les plans annexés à l'acte de base et, le cas échéant, le plan particulier annexé à l'acte de vente.

Il est expressément convenu à ce sujet que la Société venderesse pourra, en cours de construction, apporter à ces plans les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art et celles qui lui seraient imposées par les autorités administratives compétentes.

b) Un cahier des charges descriptif qui sera remis à l'acquéreur au plus tard à la signature de l'acte de vente, ce document sera fait en double et signé par les parties.

La Société venderesse pourra, néanmoins remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par elle en remplacement ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.

SECTION 2 - Obligations réciproque.

Les obligations réciproques de l'acquéreur et de la Société venderesse sont les suivantes :

1. L'acquéreur par son acquisition s'engage non seulement envers la Société comparante mais également envers les autres copropriétaires :

- a) de construire ensemble l'immeuble pré décrit ;
- b) de payer le prix convenu et de réceptionner les travaux.

2. La Société venderesse doit :

a) se conformer aux plans, description des travaux et cahier des charges, observer les règles de l'art de bâtir et s'inspirer de l'usage des lieux pour tout ce qui n'est pas prévu au contrat ;

b) terminer les travaux dans le délai convenu ;

c) répondre de la perte ou de la détérioration de la chose jusqu'au moment de la réception ;

d) nonobstant tout ce qui précède la responsabilité décennale, de la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." est maintenue quoiqu'elle soit également venderesse.

SECTION 3 - Prix et modalités de son paiement.

La partie du prix de vente comprenant les quotités dans le terrain et le gros-œuvre déjà construit est forfaitairement fixé dans l'acte de vente.

Par contre, le contrat d'entreprise, bien que constituant un forfait est susceptible de varier en fonction du coût des matériaux et salaires, à la date de la signature de la convention. En cas de fluctuation de ces éléments, le montant du contrat d'entreprise sera modifié proportionnellement.

Cette modification sera appliquée automatiquement sur chaque tranche de paiement à régler aux échéances de paiement fixées dans chaque acte de

vente d'une partie privative et sur la base de la formule des travaux publics modifiée comme suit :

$$P' = 0,5 P^{S/s} + 0,5 P^{I/i} = \text{dans laquelle :}$$

P' = le prix modifié.

P = le prix fixé lors de la convention.

S = le coût moyen des salaires à la date de la révision.

s = le coût moyen des salaires à la date de la convention.

I = le coefficient moyen concernant les matériaux de construction lors de la révision.

i = ce même coefficient au moment de la signature de la convention.

Les coefficient S , s , I , i , seront repris à la mercuriale publiée par le ministère des affaires économiques.

En fin de travaux un bordereau récapitulatif sera établi.

Les prix feront également l'objet d'une révision dans la mesure où une modification du régime actuel des taxes de transmission apporterait une majoration au prix de revient des matériaux ou des entreprises.

Le prix convenu devra être réglé aux échéances prévues dans les conventions à intervenir entre chaque acquéreur et la Société Anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S. A.".

La collectivité des copropriétaires étant intéressée à la bonne marche de l'ensemble des travaux, un acquéreur ne pourra retarder un paiement à faire sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il paraisse ; il devra, s'il le juge bon, faire dans ce cas le paiement sous réserve de ses droits.

Tous les paiements à la Société venderesse "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." devront être faits en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, au siège de ladite Société ou de son mandataire, par versement à son compte numéro 1461346 auprès de la Banque "BELGOLAISE", 1, Cantersteen à Bruxelles 1.

Dans ces derniers cas, le reçu de la poste ou la pièce justificative délivrée par cet établissement tiendront lieu de quittance.

En cas de retard de paiement, la société venderesse se serve le droit de prolonger le délai d'achèvement d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté au paiement et la Société; constructrice aura éventuellement le droit d'interrompre les travaux en tout ou en partie Les factures établies en fonction de l'avancement des travaux seront payables dans les huit jours de leur date d'envoi.

Passé cette époque, les sommes venues à échéance normale produiront de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt au profit de la

Société "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." de huit pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement et sans que cette clause puisse être invoquée pour retarder l'exigibilité des sommes dues.

En outre, après un commandement d'huissier de justice resté infructueux durant huit jours, tout le solde du prix de vente et du prix de l'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif, à partir du commandement jusqu'au paiement, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre au taux de huit pour cent l'an.

Dans ce cas, la Société "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." aura le droit de demander la résolution de la vente et du contrat d'entreprise avec tous dommages-intérêts ou de poursuivre leur exécution par toutes voies de droit, y compris la vente sur voie parée des biens acquis par le défaillant, sans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du prix de vente ou du solde de celui-ci, il pourra être pris inscription d'office comme de droit, lors de la transcription de l'acte de vente,

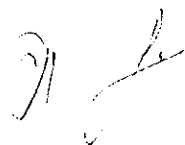
Pour sûreté et garantie de paiement du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, le maître de l'ouvrage donnera mandat irrévocable d'affecter en hypothèque conventionnelle, à ses frais, au profit de l'entrepreneur, l'élément privatif qu'il aura acquis.

Au cas où serait prise l'inscription d'office dont question ci-dessus, il est, dès à présent, convenu qu'il ne devra, en être donné mainlevée qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues tant du chef du prix de vente que du chef du prix de l'entreprise, en ce compris le coût des travaux supplémentaires éventuels commandés par l'acquéreur et maître de l'ouvrage.

Le maître de l'ouvrage ne pourra, avant le paiement intégral :

- Vendre ou aliéner les parties privatives acquises sans l'autorisation de la Société constructrice, le cédant restant tenu solidairement avec le cessionnaire, même si ce dernier a été agréé par la Société constructrice ;
- hypothéquer ou donner en gage le bien acquis.

Toutefois, l'acquéreur et maître de l'ouvrage pourra hypothéquer le bien en vue de payer une partie du prix de vente ou une partie du prix de l'entreprise avec l'accord écrit de la Société venderesse, laquelle donnera cet accord à la condition que le montant de la somme empruntée joint au montant des autres ressources de l'acquéreur permette un règlement complet et, qu'en outre il lui soit donné délégation irrévocable sur le montant des sommes empruntées.



SECTION 4 - Frais à charge des acquéreurs.

En sus du prix total comprenant le coût des quotités dans les parties communes (terrain, gros-œuvre et parachèvement de celles-ci) ainsi que celui de l'entreprise du parachèvement privatif, les frais suivants incomberont aux acquéreurs de locaux privatifs :

1. Les frais de l'acte authentique constatant la vente et, éventuellement, le contrat d'entreprise, suivant les tarifs en vigueur.

2. La taxe de facture sur les constructions restant à édifier après la signature de l'acte authentique.

3. Les frais d'ouverture des compteurs particuliers d'eau, de gaz et d'électricité.

4. Une quote-part dans les frais de participation à l'acte de base, qui constituent la première charge commune.

Le paiement de cette quote-part donne droit, par élément privatif acquis, à une copie du présent acte et du règlement de copropriété et d'ordre intérieur y annexés, une expédition de ces documents, dont le coût est compris dans les frais susmentionnés sera remise au syndic de l'immeuble pour faire partie des archives de la collectivité.

La société "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." supportera conventionnellement :

1. les honoraires de l'architecte, des ingénieurs en béton et de tous autres conseils techniques ;

2. la commission d'agence ;

3. le coût des états des lieux des propriétés voisines ;

4. le paiement de toute mitoyenneté à acquérir pour le compte des copropriétaires ;

5. les frais de raccordement à l'égout public ;

6. les frais de placement et de raccordement des divers compteurs généraux aux conduites mères et aux installations générales communes ;

7. toutes taxes relatives à la bâtisse, dès leur exigibilité.

Chauffage avant réception.

Les frais d'exploitation du chauffage central des parties communes avant réception, constituent une charge commune à répartir comme telle.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique du bâtiment et de protéger certains éléments de la construction.

Les acquéreurs doivent y contribuer dès la date de la signature de leur acte de vente.



SECTION 5 - Délais d'achèvement.

Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition de la Société "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A." afin de lui permettre de construire ou de faire construire et d'y effectuer les travaux de parachèvement et d'entreposer les matériaux nécessaires à la construction.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans chaque convention particulière et sera augmenté automatiquement :

1° du nombre de jours perdus par suite de cas fortuit ou de force majeure ainsi que du nombre de jours nécessaires à la reprise normale de ces travaux après ces événements.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuits ou de force majeure : la guerre, les grèves générales ou partielles, lock-out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, l'incendie, les jours de gel officiellement reconnus par l'Administration des Travaux Publics et empêchant l'exécution rationnelle de certains ouvrages et tous autres événements indépendants de la volonté des entrepreneurs exécutants et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux tels que : la pénurie de main d'œuvre, l'absence de fournitures domestiques ou étrangères, suspension des services de transport, etcetera.

Pour établir le nombre de jours perdus, il sera tenu, dans le bureau du chantier, un livre indiquant le début, le nombre et la cause des jours perdus. Ce livre sera signé par l'entrepreneur ou son délégué.

Ce livre pourra être consulté par les propriétaires pendant les heures d'ouverture de ce bureau et ils y consigneront leurs observations dans les trois jours des annotations datées et faites par l'entrepreneur ou son délégué.

Le maître de l'ouvrage ne pourra en aucun cas demander la résiliation du contrat du fait d'allongement des délais, sauf cas d'interruption totale de tous les travaux dans l'immeuble durant trois mois et pour une des causes reprises ci-dessus.

2° du nombre de jours nécessaires à l'exécution des suppléments ou changements demandés par le maître ou les maîtres de l'ouvrage, ceci tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

SECTION 6 - Accès au chantier.

L'acquéreur ne pourra avoir accès au chantier que deux fois par semaine aux jours et heures déterminés par l'entrepreneur.

Il devra se faire accompagner de l'architecte ou du délégué du constructeur.

Ces visites auront lieu aux risques et périls de l'acquéreur, sans qu'il puisse exercer aucun recours contre la Société constructrice et l'entrepreneur en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

L'acquéreur devra en outre se conformer strictement aux règlements et aux avis qui seront affichés sur le chantier l'entrepreneur pourra interdire formellement l'accès du chantier ou de certaines de ses parties dont la visite pourrait présenter des dangers.

SECTION 7 - Garanties.

A la réception provisoire, l'acquéreur aura de la Société constructrice toutes les garanties pour les ouvrages qu'elle-même reçoit des entrepreneurs.

Après le délai de garantie, c'est-à-dire après la réception définitive, les travaux ne sont plus couverts sauf réserves écrites et précises faites à la réception définitive, concernant les malfaçons et les vices apparents.

Après la réception définitive, l'entrepreneur et l'architecte seront responsables, dans les termes de l'article 1.792 du Code civil, vis-à-vis de l'ensemble des propriétaires et cela pendant dix ans.

Dès que la chose sera possible, la Société venderesse remettra au syndic de l'immeuble les garanties qu'elle aura pu se procurer concernant l'ascenseur, les installations électriques et autres; de ce fait et de plein droit, les copropriétaires seront subrogés dans les droits de la Société venderesse vis-à-vis des entrepreneurs et sous-traitants.

SECTION 8 - Prise en charge de l'immeuble.

L'immeuble sera pris en charge par les copropriétaires, dont la Société constructrice, aussi longtemps qu'elle restera propriétaire d'un élément privatif -, dès la mise en service des parties communes, c'est-à-dire dès la réception provisoire de ces dernières ou dès, qu'un élément privatif sera occupé ou utilisé conformément à sa destination, même si le parachèvement de certaines parties communes n'était pas entièrement terminé ou la réception provisoire de ces dernières effectuée.

Les acquéreurs devront continuer tous contrats d'assurance en cours relatifs à l'immeuble.

SECTION 9 - Réception des travaux.

L'acquéreur doit réceptionner les travaux.

Cette réception est double quant à son objet et se fera, à la demande de la Société venderesse, en présence de l'architecte de l'immeuble.

a) La réception ayant pour objet la partie privative des locaux est faite par l'acquéreur ou son fondé de pouvoirs d'une part et par la Société venderesse ou son délégué d'autre part.

b) La réception ayant pour objet les parties communes de l'immeuble est faite d'une part par la Société venderesse ou son fondé de pouvoirs et

d'autre part, par un seul délégué nommé et muni des pouvoirs nécessaires par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité absolue des voix.

Il sera, éventuellement, dressé, en double exemplaire, un procès-verbal des travaux qui restent à faire.

A côté de cette réception expresse et normale, il est convenu que les cas suivants entraîneront aussi réception définitive :

1. Le paiement total, sans réserve, de la totalité du montant du prix convenu ; (ces réserves doivent être précises et écrites).

2. La prise de possession des appartements, caves, garages ou chambres de bonne, par l'acquéreur ou ses ayants-droit.

3. L'exécution de travaux dans ces locaux, lieux, appartement ou les parties communes par des corps de métier autres que ceux choisis par la Société venderesse, sauf accord de cette dernière.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES.

SECTION I - Documents annexes.

Ainsi que déjà dit ci-avant, les documents suivants demeureront annexés aux présentes, après avoir été signés par les représentants de la société comparante et nous, Notaire, savoir :

1. Le règlement général de copropriété ;
2. Le règlement d'ordre intérieur ;
3. Les plans portant les numéros onze, douze, treize, quatorze, quinze, seize, dix-huit, dix-sept, vingt-neuf, trente-huit et trente-cinq ;
4. La description générale des travaux et des matériaux à employer.

SECTION II - Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social sus indiqué.

DONT ACTE.

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

Lecture faite, les représentants de la société comparante ont signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré dix rôles, quatre renvois, à Woluwe-Saint-Pierre, 3e bureau, le 11 octobre 1967, volume 102, folio 50, case 4.

Reçu: Cent cinquante francs. 150 frs.

Le Receveur, (signé) LELIEVRE.



Transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize octobre mil neuf cent soixante-sept, volume numéro.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE relatif à l'immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence CONINGHAM" et situé à Bruxelles, Avenue Air Marshal Coningham, Nos 1 - 3.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la destination des locaux, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables sauf modifications dans les conditions reprises dans le présent règlement.

Tout acte modificatif devra donc être établi par devant notaire et communiqué à chaque copropriétaire.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble de copropriété.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

ARTICLE DEUX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.



Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

ARTICLE TROIS - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Le statut et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier de l'immeuble.

CHAPITRE DEUX - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

SECTION I - COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun au prorata de ses quotités tel que prévu à l'article six ci-après.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", "chambres de bonne", "caves" et "garages (emplacements pour garage)"

ARTICLE CINQ - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes en ce compris le terrain, sont divisées en dix millièmes attribués aux appartements, chambres de bonne, caves et garages dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

Il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux caves, ces dernières étant chacune rattachées à un appartement.

Les valeurs attribuées aux éléments privatifs sont acceptées par tous comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

La répartition de ces quotités dans les parties communes, entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué est établie à l'article six ci-après.

ARTICLE SIX - PARTIES PRIVATIVES.

Tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes :

TABLEAU DE REPARTITION EN DIX MILLIEMES DES
QUOTITES DANS LE TERRAIN ET LES PARTIES COMMUNES.

Aux sous-sols :

Chacun des douze emplacements pour garage : six/dix-millièmes, soit ensemble : septante-deux/dix-millièmes.

Ci

.....72

Au rez-de-chaussée :

- Chacune des quatre chambres de bonne numérotées deux à cinq soixante/dix-millièmes, soit ensemble deux cent quarante/dix-millièmes.....

..... 240

- La chambre de bonne portant le numéro un: soixante-trois/dix-millièmes.....

..... 63

- L'appartement privatif type A0, avec aux sous-sols une cave à déterminer: deux cent quatre-vingt/dix-millièmes..... 280

Au premier étage :

- L'appartement type A1, avec aux sous-sols, une cave à déterminer : cinq cent quatre-vingt/dix-millièmes.....580

- L'appartement type B1, avec aux sous-sol, une cave à déterminer : six cent vingt/dix-millièmes.....620

Au deuxième étage :

- L'appartement type A2, avec aux sous-sols une cave à déterminer: cinq cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes..... 585

- L'appartement type B2, avec aux sous-sols une cave à déterminer: six cent vingt-cinq/dix-millièmes.....625

Au troisième étage :

- L'appartement type A3, avec aux sous-sols une cave à déterminer: cinq cent nonante/dix-millièmes..... 590

- L'appartement type B3, avec aux sous-sols une cave à déterminer: six cent trente/dix-millièmes..... 630

Au quatrième étage :

- L'appartement type C4, avec aux sous-sols une cave à déterminer: trois cents/dix-millièmes..... 300

- L'appartement type D4, avec aux sous-sols une cave à déterminer: trois cents/dix-millièmes..... 300

- L'appartement type B4, avec aux sous-sols une cave à déterminer: six cent trente/dix-millièmes..... 630

Au cinquième étage :

- L'appartement type A5, avec aux sous-sols une cave à déterminer: six cent dix/dix-millièmes..... 610

- L'appartement type B5, avec aux sous-sols une cave à déterminer: six cent trente-cinq/dix-millièmes..... 635

Au sixième étage :

- L'appartement type AB6, avec aux sous-sols une cave à déterminer: mil deux cent cinquante-cinq/dix-millièmes..... 1.255

Au septième étage :

- L'appartement type AB7, avec aux sous-sols une cave à déterminer: mil deux cent soixante-cinq/dix-millièmes..... 1.265

Au huitième étage :

- L'étage technique ou la superstructure: sept cent vingt/dix-millièmes..... 720

TOTAL : dix-mille /dix-millièmes..... 10. 000

ARTICLE SEPT - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives : appartements, caves, chambres de bonne et garages, notamment par suite de modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix-millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par l'assemblée générale décidant à l'unanimité des copropriétaires.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements au même étage, et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis aux mêmes conditions de réunir par un escalier intérieur en un seul appartement, deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher ou plafond de façon à former un appartement duplex ;

dans ce cas les millièmes attachés aux deux appartements réunis seront additionnés.

Dans les cas qui précèdent, il est également permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues pour un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types non prévus, le nombre de quotités attachées aux appartements modifiés sera déterminé proportionnellement à leur surface privative respective et le réajustement du nombre de dix-millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte dont question ci-après. Le total des dix-millièmes attachés aux deux appartements modifiés devra correspondre au total des dix-millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

En toute hypothèse, les travaux devront être surveillés par un architecte agréé par l'assemblée générale ; les honoraires de cet architecte de même que le coût des travaux seront à charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

Les travaux devront être exécutés de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble. On aura dès lors recours aux procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra cependant jamais y avoir par niveau, plus d'appartements que prévus aux présentes.

ARTICLE HUIT - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le terrain avec le trottoir à front de l'Avenue Air Marshal Coningham ;
- les fondations, murs de façade, de pignon ou de refend soit donc tous les murs portants ;
- l'ossature en béton avec ses semelles, colonnes, poutres, consoles, voiles, hourdis etcaetera... qu'ils soient en béton armé ou en un autre matériaux ;
- la toiture ainsi que les revêtements sur le hourdis de toiture (tel l'isolant, l'étanchéité ou le béton de pente), à l'exception cependant du carrelage ou autre revêtement des terrasses ou partie de la toiture aménagée en terrasse et réservées à certains appartements exclusivement, les corniches, gouttières, descentes d'eau, avec leurs accessoires ;
- les rampes et les dégagements des garages ;

- les locaux réservés à la concierge et ses annexes ;
- les locaux de compteurs, les réservoirs à combustible, le local des chaudières, les dégagements des caves, la buanderie, les pompes et citerne d'eau, les deux locaux à poubelles et leurs gaines jusqu'au toit ;
- les halls d'entrée de l'immeuble, escaliers, ascenseurs, paliers et portes d'entrée de l'immeuble avec tous leurs accessoires ;
- les enduits, peintures et décoration des parties communes y compris la face extérieure des portes privées des appartements ;
- tous les ornements de façade ou leurs accessoires ;
- le réseau d'égouts avec les sterfputs et chambres de visite ;
- les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs collectifs ou des communs et leurs accessoires avec toutes les colonnes principales ou communes d'alimentation ou d'évacuation ; les installations électriques des parties communes avec leurs moteurs, minuteriers, etcetera... ;
- les colonnes de descente des eaux ménagères, de salle de bain ou de water-closets ainsi que les ventilations principales de celles-ci ;
- les aéras ou conduits d'aération ;
- l'installation de chauffage central, avec la chaudière, le brûleur, les vannes, pompes, canalisations communes y compris les radiateurs des parties communes ;
- l'installation de l'eau chaude avec son boiler et accessoires tels pompes et autres, les canalisations jusqu'à y compris les compteurs de passage ;
- le téléphone intérieur, parlophone et ouvre-porte, avec leurs canalisations et accessoires, sauf l'appareillage situé à l'intérieur des appartements ;
- les antennes communes de radio et télévision avec leurs amplificateurs, canalisations et autres accessoires à l'exclusion de la prise intérieure aux appartements ;
- la mitoyenneté des cloisons séparant des locaux privés avec leur isolant.

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

ARTICLE NEUF - STATUT JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages et chambres de bonne dont elles sont l'accessoire et pour les quote-part de copropriété attribuées à chacun de ces éléments privatifs.

[Signature]

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il sera dit sous le titre "ASSURANCE".

ARTICLE DIX - MODIFICATION AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de l'immeuble et sous la surveillance d'un architecte à désigner par l'assemblée générale. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

ARTICLE ONZE - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même relativement aux choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements, garages et chambres de bonne, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets extérieurs, tentes ou stores vénitiens et de toutes parties visibles de la rue, de même que de la peinture et du nettoyage à neuf des façades.

ARTICLE DOUZE - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Sont parties privatives tout ce qui constitue l'appartement et ses accessoires éventuels et notamment :

- le revêtement de sol (tapis, plancher, parquet, dallage ou autres) avec les éléments qui le supportent (chevrons ou armatures); en bref, ce qui se trouve sur le hourdis en béton armé; les murs intérieurs non portants (cloisons) avec leurs portes, enduits ou revêtements ;
- les portes palières (à l'exclusion de leur face extérieure) ou toute porte entre une partie privative ou commune ;
- les châssis de fenêtre, porte-fenêtres et portes de terrasses, avec leurs volets, stores ou persiennes éventuelles ;
- les revêtements des terrasses privées ou de la partie de la toiture également à usage privé, avec leurs garde-corps, les seuils et avaloirs d'eau situés dans les parties privatives ;

- les canalisations et installations sanitaires (évier, lavabos, bidets, water-closet, bains, etcætera...) contenus dans les parties privatives ;
- les plafonds suspendus éventuels avec leurs appareils d'éclairage, de ventilation ou autre ;
- les radiateurs, compteurs et installations de chauffage central jusqu'à leur jonction avec les tuyauteries principales ou communes ;
- les menuiseries intérieures, armoires encastrées, guichets, armoires de cuisine, etcætera.... de l'appartement ;
- les boîtes aux lettres particulières se trouvant dans le hall d'entrée sauf en ce qui concerne leur aspect extérieur ;
- les installations électriques ou téléphoniques propres à l'appartement.

D'une façon générale tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et à l'usage exclusif de l'appartement, ainsi que tout ce qui se trouve à l'extérieur de l'appartement mais réservé à son usage exclusif (tels les canalisations, compteurs, boîtes aux lettres...).

Chaque copropriétaire a le droit de jouir 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 de l'immeuble.

ARTICLE TREIZE - MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, 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, sauf à se conformer aux dispositions de l'article dix.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait, par niveau, plus d'appartements que prévus aux plans ci-annexés.

ARTICLE QUATORZE – VOLETS – PERSIENNES.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes, stores vénitiens ou tentes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être d'un modèle et d'un coloris agréé par l'assemblée générale.

ARTICLE QUINZE - RADIO - TELEVISION.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, de radiovision ou de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité absolue des voix un règlement d'ordre intérieur.

Il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F., et la télévision, et des tubes spéciaux pour les téléphones.

Les copropriétaires doivent obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui serait d'un caractère privé. Le tout moyennant participation dans les frais de raccordement, d'installation et d'exploitation.

ARTICLE SEIZE - COMMUNICATION AVEC LES IMMEUBLES CONTIGUS.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux ou immeubles contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre l'insonorité ou la solidité de l'immeuble ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE DIX-SEPT – GARAGES.

Les garages ne pourront être affectés qu'à l'usage de garage pour voitures privées à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels.

Ils ne pourront être exploités à usage de garage public et aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra y être installé.

ARTICLE DIX-HUIT - CAVES.

Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'appartement ; elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'appartement dans l'immeuble.

Les aliénations comme les échanges de caves ne sont permis qu'entre copropriétaires d'appartements.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

ARTICLE DIX-NEUF - ALIENATIONS - ECHANGES.

Les aliénations comme les échanges de caves, d'emplacement dans les garages ou de chambres de bonne, devront être constatés par acte notarié.

SECTION II - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

A. ASSEMBLEE GENERALE.

ARTICLE VINGT - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Ses décisions régulièrement prises lient les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui seraient opposés aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE VINGT ET UN - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE VINGT-DEUX - ASSEMBLEE ORDINAIRE.

L'assemblée générale statuaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise avant le trente et un mars, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic;

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la

requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

ARTICLE VINGT-TROIS - CONVOCATION AUX ASSEMBLEES.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'alinéa 1 du présent article. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

ARTICLE VINGT-QUATRE - ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière très claire. Il faut exclure les points libellés "DIVERS", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT-CINQ - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de locaux privatifs et des personnes ayant sur des locaux privatifs, un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation au sens des articles 625 et suivants du Code Civil.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités dans les parties communes possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

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

La présence aux assemblées générales de toute autre personne, quel que soit son titre ou sa qualité est interdite, exception faite pour le ou les Conseils (avocats, notaires ou architectes) dont un copropriétaire voudrait se faire assister.

ARTICLE VINGT-SIX - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

Tout copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un copropriétaire.

Il est interdit au syndic d'être mandataire, même s'il est lui-même copropriétaire.

Le mandat doit être écrit et stipulé expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Chaque procuration doit être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-SEPT - PRESIDENT ET ASSESSEURS DES ASSEMBLEES - CONSEIL DE GERANCE.

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

La présidence de la première assemblée appartiendra au représentant de la société "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.".

ARTICLE VINGT-HUIT - BUREAU.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

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

ARTICLE VINGT-NEUF - LISTE DE PRESENCE.

Il sera tenu une feuille ou liste de présence qui devra être signée par les propriétaires et mandataires assistant à l'assemblée générale, avec indication du nombre de voix dont chaque signataire est titulaire.

Cette liste sera certifiée par les membres du bureau.

ARTICLE TRENTE - MAJORITE.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

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

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

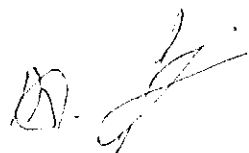
b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en



concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

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

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

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

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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

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

ARTICLE TRENTE ET UN

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions du commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

ARTICLE TRENTE-DEUX – NOMBRE DE VOIX.

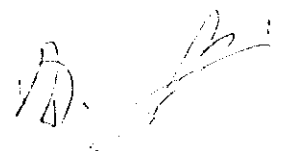
Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes.

ARTICLE TRENTE-TROIS - QUORUM DE PRESENCE.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou



représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt, dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, et le nombre de millièmes qu'ils possèdent.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - PROCES-VERBAUX - EXTRAITS.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le syndic dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions visées ci-dessus (*alinéas 2 et 3*) dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander de consulter, sur place et sans frais, le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

B. SERVICE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE TRENTE-CINQ - SYNDIC

Le premier syndic sera désigné, pour une durée de dix ans, par la société anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", laquelle déterminera sa mission et ses émoluments.

Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être repouvé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, 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 dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

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

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

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Si le syndic est absent ou défaillant, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- a) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- b) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- c) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- d) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- e) de fournir le relevé de dettes, en cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort au notaire instrumentant. Ce relevé de dette comprend :
 - 1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - 2. un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - 3. un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
 - 4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Ce relevé de dette doit être fourni dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

- f) 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. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- g) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- h) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- i) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
- j) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- k) de présenter, pour la mise en concurrence du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- l) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- m) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- n) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à



première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

- o) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
- p) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

ARTICLE TRENTE-SIX - COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires,.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier et ce dans le délai de trente jours à partir de la date de la clôture trimestrielle.

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions du commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

ARTICLE TRENTE-SEPT - CONCIERGE.

Il est établi dans l'immeuble, un concierge.

ARTICLE TRENTE-HUIT - ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE.

Monsieur Jean van POTTELSBERGHE de la POTTERIE, co-auteur des plans est l'architecte de l'immeuble.

SECTION - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES ARTICLE TRENTE-NEUF - PRINCIPE.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tout modification de la répartition des charges de copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE QUARANTE - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes de l'immeuble à supporter par l'ensemble des copropriétaires sans exception, sauf stipulation contraire dans l'acte de base ou les documents y annexés, comprennent notamment en ce qui concerne les parties communes :

1. L'entretien des dallages extérieurs et leur remplacement lorsqu'il sera nécessaire.
 2. Les dépenses afférentes au sol, aux clôtures.
 3. Les frais de chauffage, d'éclairage, d'entretien (eau) des parties communes dont la conciergerie. En ce qui concerne cette dernière un forfait maximum pourra cependant être fixé.
 4. Le salaire du concierge, avec les charges sociales accessoires, les frais d'acquisition des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes (balais, savon, seaux, etc.) et ceux d'achat et d'entretien des poubelles de l'immeuble.
 5. Les appointements du syndic.
 6. Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses communes de l'immeuble.
 7. Les primes d'assurance relatives aux parties communes, aux accidents ou à la responsabilité civile que peut encourir en diverses circonstances l'ensemble des copropriétaires.
- 

9. Les frais de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, au vestibule principal de l'immeuble, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, d'eaux usées, vannes ménagères et pluviales, sauf pour les parties de diverses canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul des locaux.

10. Les frais de peinture des façades, des garde-corps, balustrades et barreaux ; également des châssis extérieurs des fenêtres, des volets, persiennes, appuis des fenêtres et des portes palières (bien que ces choses soient propriété privée).

11. Les honoraires de l'architecte de l'immeuble, ou d'experts spécialisés en immeuble à copropriété, lorsqu'il est fait appel à leur intervention.

12. Toutes les charges afférentes aux ascenseurs, y compris leur remplacement total ou partiel, sont réparties suivant ce qui sera indiqué au règlement d'ordre intérieur.

Toutes ces énumérations sont exemplatives et nullement limitatives.

En fait, l'on vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, dont il est question au statut de l'immeuble, y compris la main-d'œuvre.

La répartition proportionnelle des charges résultant de l'acte de base des documents y annexés ou faisant l'objet de la présente ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE QUARANTE ET UN - IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - AUGMENTATION DES CHARGES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Cette intervention sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Pour faire face aux dépenses communes à venir, l'assemblée générale est autorisée à réclamer aux copropriétaires une provision qui servira de fonds de réserve.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le copropriétaire ne pourra en aucun cas s'acquitter de sa part dans les charges communes au moyen de la provision versée.

Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'implique pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - INDIVISION - USUFRUIT.

En cas d'indivision de la propriété d'un local privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit local privatif.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - MUTATION DE LOCAUX PRIVATIFS.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, tels que définis ci-dessous ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.



En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés à l'alinéa 2 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 3, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

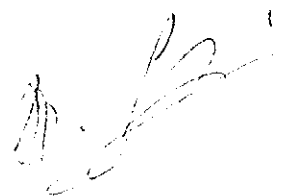
Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus sont à charge du copropriétaire cédant.

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.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

ARTICLE QUARANTE-SIX - LOCATION.

Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation ;

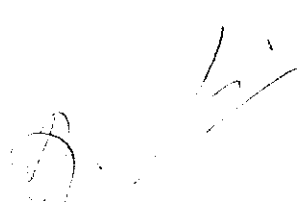
b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - RECETTES COMMUNES.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans



la proportion de ses droits dans les parties communes auxquelles elles se rapportent.

SECTION IV - REPARATIONS ET TRAVAUX.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - PRINCIPE.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par les copropriétaires dans la proportion de leurs quote-parts respectives de copropriété.

ARTICLE QUARANTE-NEUF - CATEGORIE DES REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

1. Réparations urgentes ;
2. Réparations indispensables mais non urgentes ;
3. Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE CINQUANTE - REPARATIONS URGENTES.

Le syndic a pleins pouvoirs, pour exécuter ces travaux urgents et tous actes conservatoires et/ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente, d'administration provisoire ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire), l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquième.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui son utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté cette action, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Pour les travaux non urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION.

Ces travaux et réparations pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

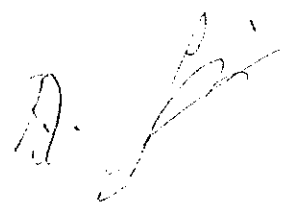
Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire).

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - LIBRE ACCES AUX LOCAUX PRIVES.

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour leur permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même donner accès à leurs locaux sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, et tout spécialement aux tuyauteries d'amenée et de décharge, étant, entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.



A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra toutefois être demandé du premier juillet au trente septembre de chaque année, ni durant les vacances de Pâques.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent pour une certaine durée, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire.

SECTION V – ASSURANCES – Généralités.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - PRINCIPE.

L'assurance doit porter :

- a) sur le bâtiment lui-même et son contenu¹;
- b) sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en différentes circonstances, en ce compris les accidents du travail.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - RISQUES COUVERTS - CAPITALS GARANTIS.

L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les capitaux à garantir.

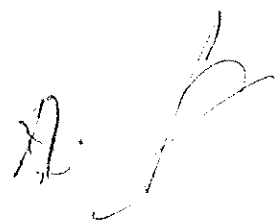
Les risques de l'incendie du bâtiment et la responsabilité civile des copropriétaires doivent obligatoirement être couverts ; pour les autres risques, dont la couverture est prévue à la présente section, ils pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale réunissant la majorité absolue des voix.

Ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige impérativement la couverture, tels, par exemple, les accidents du travail.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - REPRESENTATION DE LA COPROPRIETE VIS-A-VIS DES ASSUREURS.

Le syndic est habilité pour représenter la copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier dans chaque cas d'une délibération préalable de l'assemblée générale ; il acquittera les primes décidées par l'assemblée générale comme charges communes, chacun des copropriétaires contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.



En cas de sinistre, les indemnités allouées par l'assureur seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - SURPRIMES.

Si une surprime et/ou un supplément de prime sont dûs du chef de la profession exercée par un copropriétaire ou un occupant de l'immeuble ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement, pour toute cause personnelle à un copropriétaire ou occupant, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du copropriétaire intéressé, sauf son recours éventuel contre l'occupant.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - ASSURANCE UNIQUE.

Pour éviter la multiplicité des recours et pour bénéficier des taux les plus avantageux, toutes les assurances souscrites par un copropriétaire ou occupant dans les conditions précisées ci-après et ayant pour objet le bâtiment doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe de compagnies assurant le bâtiment contre les risques de l'incendie.

Il en est de même des assurances couvrant la responsabilité d'un copropriétaire ou occupant, elles doivent être contractées auprès de la compagnie ou du groupe de compagnies couvrant la responsabilité de la copropriété.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - POLICES.

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurances dont il supporte en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

ARTICLE SOIXANTE - EXCEDENT EVENTUEL D'INDEMNITE.

En cas de sinistre, si en fait l'indemnité payée par la compagnie n'est pas intégralement consacrée à la remise en état du bien sinistré, l'excédent éventuel est versé dans un fonds spécial de prévision dont la création sera prévue par l'assemblée générale.

Assurance du bâtiment contre l'incendie et risques accessoires.
ARTICLE SOIXANTE-ET-UN - PRINCIPE.

Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle du bâtiment par suite d'incendie, une police unique sera souscrite au nom de tous les copropriétaires auprès d'une même compagnie ou d'un groupe de compagnies agissant en coassurance.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES.

Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, tout l'immeuble aussi bien les parties communes que les parties privatives, à l'exclusion des meubles.

Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - RISQUES ACCESSOIRES.

Les risques de l'incendie s'étendront aux risques généralement dénommés :

- frais de déblais et/ou de démolition ;
- foudre, gaz, électricité, vapeur, mazout, toutes explosions ;
- risque électrique ;
- chute d'avions ;
- tempête ;
- chômage immobilier ;
- dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - SOUSCRIPTION.

Les premières assurances prévues au présent règlement de copropriété seront contractées par la société anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", pour une durée de dix ans maximum et pour les montants qu'elle avisera, auprès d'une ou des compagnies de son choix, mais reconnues sérieuses et solvables.

Les copropriétaires seront tenus de continuer ces assurances pour les termes restant à courir, et d'en supporter les primes et charges.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - RECOURS.

L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre le recours des voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie

A. /

privative, d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

L'assurance couvrira également le recours éventuel de l'un des copropriétaires ou occupants contre les autres occupants et copropriétaires, de même que le recours des locataires ou tiers.

L'assurance contractée par le propriétaire actuel sera reprise par l'assemblée générale, mais celle-ci décidera après expiration du contrat si la même compagnie continuera à assurer les risques.

A la prise de possession de l'appartement chaque copropriétaire payera sa quote-part des primes relatives à la police existante conformément aux modalités exposées dans le règlement de copropriété.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter, pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une compagnie du même groupe une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance pourra couvrir :

- des capitaux supplémentaires : soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations apportées à son bien ;

- des risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple la perte de loyers.

Dans tous ces cas, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - UTILISATION DES INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE.

Le sinistre peut être total ou partiel.

Les critères d'appréciation du degré de destruction sont établis à l'article septante-trois du Règlement de copropriété, traitant de "la destruction de l'immeuble".

Dans l'hypothèse d'un sinistre total, l'assemblée générale délibérant à la majorité des quatre cinquièmes des voix (en cas de destruction partielle) ou à l'unanimité (en cas de destruction totale), pourra décider de ne pas reconstruire l'immeuble.

Dans ce seul cas, l'indemnité sera payable en espèce. Cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires de ne pas reconstruire, prise régulièrement dans les conditions ci-avant prévues, sera assimilée par l'assureur, au cas de l'impossibilité légale de reconstruire : il paiera la totalité de l'indemnité comme si les bâtiments sinistrés avaient été reconstruits.

L'affectation de cette indemnité est la suivante :

A) En cas de sinistre partiel, l'assemblée générale emploie l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément recouvré l'assemblée générale à charge de tous les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété, sauf le recours des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

Si le sinistre est total, L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus aux frais en proportion de leur part dans la copropriété.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

B) ARTICLE SOIXANTE-HUIT – OBJETS MOBILIERS PRIVATIFS.

Chaque occupant de l'immeuble, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre les risques de l'incendie et les risques accessoires, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - CONTRIBUTION DU LOCATAIRE AU
PAIEMENT DES PRIMES.

En cas de location, seront comprises dans les charges communes d'entretien incombant au locataire, sauf convention contraire entre lui et son bailleur :

- la surprime éventuelle exigée par la compagnie du chef de l'assurance du recours des voisins dans le chef des occupants ;

- le tout, bien entendu, dans la mesure soit ces surprimes et primes concernent les lieux occupés ; la ventilation, si elle n'est pas faite par la compagnie, sera effectuée souverainement par la gérance.

Assurances responsabilité.

ARTICLE SEPTANTE - ETENDUE.

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Il en sera obligatoirement ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives ;

b) de la responsabilité des appareils de levage, tels qu'ascenseurs, monte-charge, poutrelles servant aux aménagements et déménagements, etc...

c) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

Les polices de "responsabilité" devront contenir la stipulation suivante : seront également considérés comme "tiers" les copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, les syndics, syndics et concierges, les membres du personnel soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire.

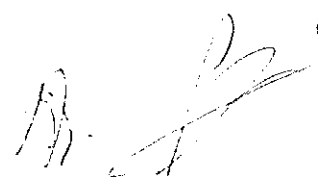
Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront pavées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires comme il est dit à l'article cinquante-sept.

ARTICLE SEPTANTE-ET-UN - SINISTRES - INDEMNITES.

Les indemnités seront affectées par l'assemblée générale à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par l'assemblée générale via son syndic par toutes voies



de droit à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

Destruction totale ou partielle de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX – PRINCIPE.

La destruction du bâtiment peut être totale ou partielle, même en dehors du cas d'incendie.

Le degré de destruction s'apprécie en considération des seules parties communes de l'immeuble.

La destruction est considérée comme partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les trois quarts au moins de la valeur de la bâtisse, terrain non compris.

Le degré de destruction, en cas de contestation, est établi par un expert désigné par l'assemblée générale.

Pour apprécier ce degré, l'expert procédera par la comparaison entre la valeur de la partie détruite et celle de l'édifice échappée à la destruction ; sa décision est souveraine, à l'abri de tous recours.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - APPLICATIONS.

Les principes établis à l'article soixante-sept concernant un sinistre total ou partiel par suite d'incendie et l'utilisation des indemnités en ces cas, seront applicables à tous les autres cas de sinistre provoquant une destruction totale ou partielle de l'immeuble, s'ils sont couverts par une assurance spéciale votée par l'assemblée générale, comme prévu à l'article cinquante-six.

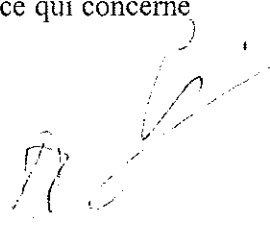
SECTION V - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - CONTESTATIONS.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne



les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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

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

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher les conflits qui surgiraient concernant l'application du présent règlement de copropriété.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - ELECTION DE DOMICILE.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - OPPOSABILITE AUX TIERS.

Le règlement général de copropriété présentement arrêté restera annexé à l'acte de base reçu ce jour par le notaire Jean-Marie GYSELINCK à Bruxelles, et il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande.

Ce règlement général est obligatoire pour tous les copropriétaires, actuels ou futurs, d'éléments privatifs dans l'immeuble, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci un droit de propriété, d'usufruit, d'usage d'habitation ou de jouissance.

En conséquence, ou bien ce règlement devra être transcrit dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet une partie privative quelconque de l'immeuble, ou bien ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'engagent à respecter tous les droits et obligations qui en résulteront.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, 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.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

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

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

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 opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 déposé au siège de l'association des copropriétaires ou, à défaut, par la communication qui lui en 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;

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.

Toute personne occupant, l'immeuble 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.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

ARTICLE SEPTANTE SEPT

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

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

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.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, 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.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par 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.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue ci-dessus.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Signé "ne varietur" par le Notaire et les représentants de la société anonyme "IMEXAF IMMOBILIERE, S.A.", pour être annexé à l'acte de base reçu ce jour par Maire Jean-Marie GYSELINCK, Notaire à Bruxelles.

BRUXELLES, le 7 octobre mil neuf cent soixante-sept. (Suivent les signatures).

Enregistré quatorze rôles, six renvois, à Woluwe-Saint-Pierre 3e bureau, le 11 octobre 1967, volume 17, folio 87, case 12.

Reçu : Cent cinquante francs. 150 frs.

Le Receveur, (signé) LELIEVRE,

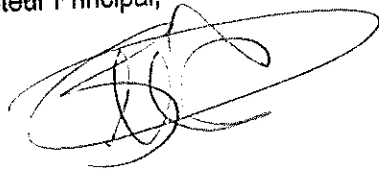
Transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le seize octobre mil neuf cent soixante-sept, volume numéro.

[Signature]
[Signature]
 BELVA

A Bruxelles, le 16 oct 1967

Enregistré à Bruxelles 6^{ème} bureau le 29 AOÛT 2014
vol. 323 fol. 69 case 15
Reçu Cinquante Euro

Le Receveur
L'Inspecteur-Principal,



E. BRONSELAER
Conseiller.