

5040

STATUTS DE COPROPRIÉTÉ COMPLEXE IMMOBILIER « RESIDENCE 28 »
A IXELLES, Chaussée de Wavre
2005/5881/MS

L'an deux mille cinq.

Le vingt-six août

Devant nous, **Maître Bart DRIESKENS**, notaire résidant à Houthalen.

A COMPARU :

La société anonyme **ROBIMMO XL**, dont le siège social est établi à 3530 Houthalen-Helchteren, Centrum Zuid 3053, inscrite au Registre des Sociétés sous le numéro d'entreprise 0446.665.105.

Constituée par acte reçu par le notaire Patrick Moyersoën à Alost, le onze février mil neuf cent nonante-deux, publié dans les annexes du Moniteur Belge du dix mars mil neuf cent nonante-deux sous le numéro 920310-446.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis la constitution.

Représentée aux fins des présentes par deux administrateurs, conformément à l'article 18 des statuts, à savoir :

- o La société anonyme GROUP GL INTERNATIONAL, dont le siège social est établi à 3530 Houthalen-Helchteren, Centrum Zuid 3053, inscrite au Registre des sociétés sous le numéro d'entreprise 0426.207.607, ayant comme représentant permanent : monsieur LENAERS Ghislain Frederic Maria, demeurant à Houthalen-Helchteren, Ringlaan 36.
- o La société anonyme GL-PARTICIPATIONS, dont le siège social est établi à 3530 Houthalen-Helchteren, Centrum Zuid 3053, inscrite au Registre des sociétés sous le numéro d'entreprise 0464.816.476, ayant comme représentant permanent : monsieur LENAERS Ghislain Frederic Maria, demeurant à Houthalen-Helchteren, Ringlaan 36.

Représentés ici par monsieur JOURDE Bertrand, demeurant à 1390 Grez-Doiceau, Bois de Fa, à base de la procuration, donnée par acte reçu par le notaire soussigné le trente juin dernier, dont le brevet original restera annexé au présent acte.

Dénommée ci-après le "propriétaire foncier" ou "le maître d'ouvrage"

I. EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

La société anonyme **ROBIMMO XL** est propriétaire du bien immobilier suivant :

COMMUNE D'IXELLES - Première division



Une propriété (commerces et appartements) erigée ou à eriger sur une parcelle de terrain, Chaussée de Wavre, cadastrée section A numéro 762/N pour une superficie de huit ares soixante-neuf centiares (08a69ca).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien appartient au comparant pour l'avoir acquis suivant procès verbal d'adjudication publique clôturé par les notaires Pierre van den Eynde à Saint-Josse-ten-Noode et Yves Dechamps à Schaerbeek le cinq février mille neuf cent nonante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le six avril mil neuf cent nonante-deux livre 8337 numero 6.

SERVITUDES

Le propriétaire foncier déclare ne pas avoir établi de servitudes au profit ou au préjudice du bien vendu par les présentes et ne pas avoir connaissance de pareilles servitudes.

III. STATUTS

En vue de permettre la division de ce bien entre divers propriétaires sur base de lots comprenant chacun une partie construite privative et une partie dans les éléments immobiliers communs, le comparant décide de placer l'immeuble sous le régime de la copropriété forcée et nous demande d'établir l'acte de base et le règlement de copropriété par voie authentique comme dit ci-après.

L'immeuble est dès lors divisé en un nombre de parties privatives et un nombre de parties communes.

Chaque partie privative constitue une propriété distincte dont il peut être disposée séparément, à titre gratuit ou onéreux, et qui peut être grevée de droits réels. Les parties communes décrites ci-dessous sont par contre regroupées au sein d'une indivision forcée et constituent des accessoires indissociables des parties privatives auxquelles elles sont liées, chaque fois pour une fraction déterminée ci-après.

PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION

Conformément à la loi, l'association des copropriétaires obtient la personnalité juridique dès la transcription des statuts de l'immeuble au bureau des hypothèques et la cession ou l'attribution d'un lot au moins.

L'association est dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES RESIDENCE 28** » à Ixelles, Chaussée de Wavre 28. Son siège est établi dans l'immeuble.

L'association ne peut posséder comme seul patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet consistant exclusivement en la conservation et la gestion de l'immeuble.

Les décisions condamnant l'association des copropriétaires sont exécutées sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa part dans les parties communes.

En cas de refus de l'assemblée générale d'exécuter notamment des travaux urgents nécessaires, le copropriétaire ayant demandé la convocation de l'assemblée générale ou l'autorisation d'exécuter ces travaux lui-même est (pour autant que sa demande n'ait pas été rejetée) exonéré de toute responsabilité pour tout dommage qui résulterait de l'absence de la décision demandée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. Procuration

Les acquéreurs des lots donnent dans leur acte d'acquisition, à titre de condition de la cession, mandat irrévocable au comparant pour apporter en leur nom toutes modifications à l'acte de base et signer tous actes de base modificatifs ou rectificatifs, pour autant que ceux-ci ne concernent pas les parties privatives déjà vendues et les unités dans les parties communes y afférentes.

Cette procuration octroie plus particulièrement au maître d'ouvrage, le pouvoir d'adapter ou de modifier l'acte de base après

2. Modification des travaux

Les plans et dispositions du cahier des charges de construction peuvent être modifiés par le comparant :

- a) en vue de satisfaire aux exigences posées par les services d'urbanisme et les administrations publiques et privées ou les sociétés de distribution d'équipements utilitaires ;
- b) en vue d'exécuter les travaux de construction conformément aux nécessités de l'architecture ;
- c) en vue d'améliorer l'usage des parties communes ;
- d) en vue de réaliser les modifications suivantes :
 - ° réunion de deux ou plusieurs lots. Dans ce cas, les quotités dans les parties communes liées aux lots initiaux sont jointes ;
 - ° modification de la division intérieure des lots ;
 - ° rétablissement dans l'état initial après modification ;
 - ° ou lorsqu'il considère ces modifications nécessaires ou utiles.

Ces modifications sont exécutées sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Les honoraires de cet architecte sont payés par les copropriétaires qui font exécuter les travaux.

L193221



[Handwritten signature and mark]

L'exécution de ces travaux gênera le moins possible les autres propriétaires ou occupants de l'immeuble. Le copropriétaire qui fait exécuter ces travaux est responsable de tout dommage éventuel causé à la copropriété, aux autres lots privatifs ou à des tiers. Il s'engage à rétablir les biens endommagés dans leur état initial.

Les modifications ne concerneront pas les lots privatifs déjà vendus à ce moment, sauf moyennant l'accord des copropriétaires concernés. Elles ne concerneront également pas les parties communes, à moins que les propriétaires des lots privatifs déjà vendus à ce moment marquent leur accord sur les modifications projetées. Le maître d'ouvrage peut remplacer les matériaux prévus par d'autres dont la qualité est au moins égale et dont le prix n'est pas inférieur à celui des matériaux initialement prévus.

DOCUMENTS ANNEXÉS.

Sont annexés au présent acte et conservés au rang des minutes du notaire soussigné sans toutefois être présentés à la transcription au bureau des hypothèques :

1. Le permis de bâtir, du vingt-deux septembre mil neuf cent nonante-sept ;
2. le permis de bâtir modificatif du vingt-sept juin deux mille cinq et l'avis du service d'Inecnedie et d'aide Médicale Urgente de la Région Bruxelles-Capitale y annexé.
3. les plans (9) en date du seize février et du neuf mai deux mille cinq annexés au permis de bâtir mentionné ci-dessous, établis par l'architecte Marc D'Haese BVBA à Gand, Rooigemlaan 203A.
4. Sept plans d'exécution de travaux, établis par ledit architecte en date du vingt juin deux mille cinq.

Les pièces peuvent en tout temps être consultées par toutes personnes intéressées.

SERVITUDES.

L'adoption du régime spécifique de la copropriété et la division juridique de l'immeuble en lots privatifs distincts entraînent nécessairement des servitudes et communautés. Celles-ci trouvent leur fondement juridique dans la destination du père de famille telle que visée dans les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans des conventions particulières avec les parties qui souscrivent aux présents statuts par leur acte d'acquisition.

Les lots privatifs permettent mutuellement, tant à leur profit qu'à leur charge, le passage de toutes canalisations, gaines, cages, cheminées, conduites pour l'aération, l'éclairage, le

chauffage, l'eau, le gaz, l'électricité ou la radio et télévision et de tous tuyaux d'écoulement et système d'égout. Ainsi, suite au statut spécifique applicable aux immeubles, les futurs propriétaires ne peuvent invoquer pour eux-mêmes ou leurs ayants droit ou ayants cause les articles 675 et suivants du Code Civil concernant les vues sur les lots entre eux.

Ainsi naît le droit de passage sur les parties communes au profit des lots privatifs.

GESTION DU SOL

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, aucune activité à risque reprise dans la liste des activités à risque, fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 décembre 2004 fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien. Nous, Notaire, déclarons que nos recherches n'ont pas fait apparaître qu'une activité ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien.

CHAPITRE 1 - ACTE DE BASE DE L'IMMEUBLE.

Section 1. Description de l'immeuble

Article 1. Description

Les immeubles sont construits sur une parcelle de terrain situées à Ixelles, Chaussée de Wavre 28, décrite ci-dessus.

Section 2. Description des lots privatifs

Article 2. Description de la notion de lot

Les parties de l'immeuble décrites ci-dessous sont destinées à devenir l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque partie ayant pareille destination est dénommée partie privative ou lot.

Article 3. Énumération des lots privatifs

Le complexe immobilier est divisé comme suit, suivant les plans d'exécution en date du vingt juin deux mille cinq :

SOUS-TERRAIN

Dans le sous-terrain se trouvent :

A. vingt-quatre parkings numéro 1 à 24.

Chaque parking contient :

En propriété privative et exclusive : le parking même ;

En copropriété et indivision forcée : vint-cinq/dix millièmes (25/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont 7,50 € terrain.

B. Dix caves numéro 1 à 10

Chaque cave contient :

En propriété privative et exclusive : la cave même avec porte d'entrée.

L193220



Handwritten signature and the number '4'.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix millièmes (15/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

REZ-DE-CHAUSSEE

Au rez-de-chaussée se trouvent :

MAGASIN, contenant :

En propriété privative et exclusive : l'espace commerciale avec étalage et portes d'entrée avec une superficie de cinq cent trois mètres carrés (503m²).

En copropriété et indivision forcée : deux mille six cent trente-deux/dix millièmes (2.632/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

ESPACE PROFESSION LIBERALE, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : l'espace profession libérale avec portes d'entrée, vestiaire, toilettes, deux espaces polyvalents.

En copropriété et indivision forcée : neuf cent cinq/dix millièmes (905/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

PREMIER ETAGE

STUDIO 1V1, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V2, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-quatre/dix millièmes (124/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V3, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept/dix millièmes (127/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V4, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six/dix millièmes (126/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V5, contenant suivant plan :

L193219

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V6, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent quarante/dix millièmes (140/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V7, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent trente-six/dix millièmes (136/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 1V8, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent soixante-quatre/dix millièmes (164/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

DEBARRAS 1V, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : le débarras même avec porte d'entrée.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

DEUXIEME ETAGE

STUDIO 2V1, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V2, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-quatre/dix millièmes (124/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V3, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.



Handwritten signature and the number 4.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept/dix millièmes (127/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V4, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six/dix millièmes (126/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V5, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V6, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent quarante/dix millièmes (140/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V7, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent trente-six/dix millièmes (136/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 2V8, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent soixante-quatre/dix millièmes (164/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

DEBARRAS 2V, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : le débarras même avec porte d'entrée.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

TROISIEME ETAGE

APPARTEMENT 3V1, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace jour avec cuisine et salon, espace-nuit, salle de bains.

L193218

En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

APPARTEMENT 3V2 contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace jour avec cuisine et salon, espace-nuit, débarras, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante/dix millièmes (290/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

APPARTEMENT 3V3 contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace jour avec cuisine et salon, espace-nuit, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : trois cent trente-huit/dix millièmes (338/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

APPARTEMENT 3V4 contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace jour avec cuisine et salon, espace-nuit, débarras, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : trois cent trente/dix millièmes (330/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

QUATRIEME ETAGE

STUDIO 4V1, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V2, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-quatre/dix millièmes (124/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V3, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-sept/dix millièmes (127/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V4, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.



Handwritten signature and the number '4'.

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six/dix millièmes (126/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V5, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent quarante-deux/dix millièmes (142/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V6, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent quarante/dix millièmes (140/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V7, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent trente-six/dix millièmes (136/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

STUDIO 4V8, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : espace nuit-salon, coin manger, salle de bains.

En copropriété et indivision forcée : cent soixante-quatre/dix millièmes (164/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

DEBARRAS 4V, contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : le débarras même avec porte d'entrée.

En copropriété et indivision forcée : quinze/dix-millièmes (15/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

CINQUIEME ETAGE

APPARTEMENT 5V1 contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec cuisine, rangement-débarras, wc, salle de bains, chambre à coucher 1, chambre à coucher 2 , deux terrasses.

En copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-trois/dix millièmes (393/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

APPARTEMENT 5V2 contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec cuisine, salle de bains, chambre à coucher 1, chambre à coucher 2 , deux terrasses.

En copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante-quatre/dix millièmes (354/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

SIXIEME ETAGE

APPARTEMENT 6V contenant suivant plan :

En propriété privative et exclusive : hall, living avec cuisine, salle de bains, chambre à coucher , terrasse.

En copropriété et indivision forcée : trois cent nonante-sept/dix millièmes (397/10.000) dans les parties communes de tout le complexe dont le terrain.

Article 4. Parties des lots privatifs

Font partie des lots décrits ci-dessus, les éléments dont ils sont composés et les parties qui se situent dans le lot ou en dehors, tel que décrit notamment ci-dessous

Dans le lot :

- les sols, dallages et autres revêtements avec les éléments sur lesquels ils reposent à l'exception de l'ossature en béton;
- le revêtement des murs et le .plafonnage avec les décorations;
- les fenêtres comprenant les vitres, le vitrage et les volets éventuels;
- les murs intérieurs et boiseries avec portes, à l'exception des murs de soutènement, poutres et piliers en béton ;
- le dallage et revêtement des terrasses ;
- les portes donnant sur les couloirs et paliers communs, les portes à l'intérieur des lots, les portes des dépendances privatives;
- les installations sanitaires;
- les radiateurs de chauffage central ;
- la menuiserie;
- les appareils pour le parlophone et le dispositif d'ouverture des portes;
- les conduites desservant exclusivement un lot pour la partie qui se situe à l'intérieur de celui-ci.

En dehors du lot :

- les boutons et plaques du parlophone ;
- les sonnettes à la porte d'entrée des appartements ;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun des appartements.

A l'exception des parties de ces éléments qui servent l'usage commun.

Section 3. Description des parties communes

Article 5. Description de la notion de part



Conformément à la loi, des parts dans les biens immobiliers indivis destinés à l'usage commun de deux ou plusieurs fonds sont liées à chaque lot privatif tel que défini ci-dessus. L'ensemble des parts liées aux lots privatifs s'élève à dix mille/dix millième (10.000/10.000^{ième}).

Ces parts ne sont pas divisibles. Elles ne sont pas cessibles et ne peuvent être grevées de droits réels ou saisies, si ce n'est qu'ensemble avec les lots privatifs dont elles sont inséparables.

Article 6. Description des parties communes générales

a. Souterrain.

Les conduites d'alimentation et d'écoulement de l'ensemble des équipements utilitaires qui se situent en dessous de l'un des immeubles ou ailleurs souterrainement.

L'entrée et le sortie des parkings, les chemins d'entrées et sorties. Le local des compteurs, le local poubelles, le local de compteurs de l'électricité, local du chauffage central, la cage d'escalier avec les escaliers vers les étages, l'ascenseur et la cage d'ascenseur.

b. Rez-de-chaussée.

Le chemin d'accès au parking, et les entrées et sorties des parkings du complexe. Hall d'entrée, lobby, la cage d'escalier avec les escaliers vers les étages, l'ascenseur et la cage d'ascenseur.

c. Etages.

Les espaces d'aération, des conduites d'alimentation et d'écoulement, hall d'entrée, la cage d'escalier avec les escaliers vers les étages, l'ascenseur et la cage d'ascenseur.

d. Niveau du toit.

Le toit avec son revêtement, les espaces et cheminées d'aération, des conduites d'alimentation et d'écoulement. La toiture verte des espaces commerciaux.

Article 7 Les biens qui ne servent que l'usage de quelques ou certains copropriétaires.

Nonobstant le fait qu'ils soient communs, les biens ci-dessous servent à la jouissance et l'usage exclusifs de certains copropriétaires qui en répartissent les charges entre eux.

Les autres copropriétaires ne peuvent dès lors faire usage de ces biens communs.

Droit d'usage spécifique numéro 1

Droit d'usage spécifique du hall d'entrée central, lobby, cage escalier et ascenseur.

Le hall d'entrée central, lobby, cage escalier et ascenseur ne servent qu'à l'usage des propriétaires, locataires ou

occupants des parkings, studios, appartements et l'espace commercial polyvalent. Ils en ont l'usage exclusif.

Droit d'usage spécifique numéro 2

Droit d'usage spécifique de l'escalier à l'arrière du complex entre le rez-de-caussée et le sousterrain ne sert qu'à l'usage des propriétaires, locataires ou occupants du magasin au rez-de-chaussée. Ils en ont l'usage exclusif.

CHAPITRE II. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Section 1. Droits et obligations des propriétaires relatifs à leurs parties privées.

Article 8. Règle d'interprétation générale

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et la loi.

Article 9. Division et jonction de lots

Les propriétaires peuvent céder une partie de leur lot à des personnes n'étant pas propriétaires d'un lot de l'immeuble.

Deux ou plusieurs lots ou un lot et une partie d'un autre lot appartenant au même propriétaire peuvent être joints tant verticalement qu'horizontalement. Au cas où cette jonction mettrait la stabilité ou l'aspect esthétique de l'immeuble en péril, le prescrit de l'article 10 ci-dessous est respecté.

En cas de jonction d'un ou plusieurs lots, les parts liées à ces lots sont additionnées.

Article 10. Aspect des lots privatifs

a. Il est interdit aux propriétaires des appartements de modifier leur lot si ces modifications sont apparentes depuis la rue ou les parties communes de l'immeuble. L'entretien et la réparation de ces éléments privatifs se font sur base des règles mentionnées ci-après qui valent également pour l'entretien et la réparation des biens communs.

b. Il est interdit aux propriétaires des appartements de pendre ou de fixer des objets de manière apparente à leurs fenêtres, terrasses et balustrades qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'immeuble. Ainsi, il est interdit de pendre du linge à la façade avant de l'immeuble ou de fixer des antennes, récepteurs ou appareils de captage et de transformation d'énergie solaire ou éolienne.

c. Les avis de mise en location ou vente fixés par les propriétaires doivent correspondre à un modèle uniforme.

d. Les appartements doivent présenter un aspect uniforme au niveau des rideaux de vitrage qui seront transparents ou blancs et couvriront l'ensemble de la largeur et de la hauteur des fenêtres. Les propriétaires peuvent pendre des doubles rideaux de leur choix même en l'absence de rideaux de vitrage.

L193216



Handwritten signature and the number 4.

Le prescrit d'uniformité vaut également pour les persiennes et marquises.

g. Les lots au rez-de-chaussée sont destinés à des fins commerciales ou des bureaux. Les propriétaires de ces lots peuvent mettre tout ce qui est utile et nécessaire en oeuvre pour commercialiser l'exploitation des espaces commerciaux, tout en garantissant en tout temps la jouissance paisible des autres copropriétaires et pour autant que ce soit conciliable avec les prescriptions d'urbanisme et de sécurité en vigueur.

Article 11. Travaux portant sur des lots privatifs

a. Lorsque des travaux portant sur des lots privatifs sont susceptibles de mettre la stabilité des biens communs en péril, le propriétaire en avertit préalablement le syndic en produisant les plans des travaux projetés. Le syndic demande l'avis de l'architecte de l'immeuble ou d'un autre architecte qu'il désigne et porte l'affaire devant l'assemblée générale des copropriétaires, si cet avis est négatif.

b. Si un lot privatif doit faire l'objet de travaux et que le propriétaire du lot néglige d'y procéder alors que cela risque de causer un préjudice ou un dommage à d'autres copropriétaires ou aux biens communs, le syndic le met en demeure par lettre recommandée et fait procéder lui-même aux travaux d'extrême urgence aux frais du propriétaire. Les autres propriétaires peuvent eux-mêmes faire procéder aux travaux d'extrême urgence aux frais du propriétaire.

Article 12. Prescriptions concernant l'usage

a. Les appartements sont destinés à des habitations privées. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ne sont autorisés que pour autant qu'ils soient conciliables avec les prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'il n'en résulte aucun trouble de voisinage. Les lots au rez-de-chaussée sont destinés à des fins commerciales (le lot ci-avant décrit comme magasin) ou bureaux ou profession libérale (le lot ainsi décrit ci-avant).

b. Les lots destinés à des habitations privées sont occupés par un nombre de personnes en rapport avec la superficie et l'aménagement des lots.

c. Lors de l'usage de leur lot et des parties communes, les propriétaires respectent les règles de soin normales et toutes les prescriptions d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Ils veillent à limiter la nuisance sonore lors de l'utilisation d'appareils de radio ou de télévision. Ils veillent à ce que les appareils électriques ne causent aucune gêne et ne placent dans leurs lots que les moteurs nécessaires au fonctionnement des appareils ménagers ou à l'exercice de

leur profession ou des activités commerciales ou de service. Ils placent des conduites d'électricité et de gaz sûrs, conformément aux prescriptions de sécurité en vigueur. Les petits animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble, pour autant qu'ils ne causent aucun trouble de voisinage. En cas de trouble persistant, l'animal sera écarté.

Article 13. Habitation - terminologie

Dans le présent acte, il est entendu par les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation" tout droit réel, à l'exclusion du droit exclusif de pleine propriété, attribué sur un lot privatif et octroyant le droit de jouissance et d'usage, tout droit personnel octroyant la jouissance ou l'usage, ainsi que la simple tolérance du titulaire d'un tel droit permettant l'occupation temporaire par un tiers.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné dans les statuts par "occupant". Le terme "occupant" indique donc notamment tant l'usufruitier, l'emphytéote, le locataire que l'hôte temporaire, ainsi que le personnel interne, mais en aucun cas une personne se trouvant sans droit ni titre dans un lot ou occupant celui-ci.

Article 14. Location

a. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Il en est donc ainsi à l'égard de chaque occupant visé à l'article 13.

b. En cas d'attribution d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, l'occupant est informé de son obligation de respecter toutes les dispositions de ce règlement de copropriété.

Une copie de l'acte de base ou à tout le moins un extrait de celui-ci reprenant littéralement le texte de l'article 13 lui est remis. Il est également informé du fait que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant due communication comme dit ci-après. Il en est de même pour le règlement d'ordre intérieur éventuel.

c. Chaque copropriétaire qui constitue un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou octroie une autorisation d'occupation en informe immédiatement le syndic en communiquant l'identité complète des nouveaux occupants et la date de prise d'effet du droit d'occupation.

d. À la première demande du syndic, le propriétaire ayant attribué un droit réel ou personnel ou une autorisation

L193215



84

d'occupation produit la preuve que les communications imposées par ce règlement ont été faites à l'occupant.

e. L'occupant se voit imposer l'obligation expresse de respecter l'acte de base, les décisions de l'assemblée générale et le règlement d'ordre intérieur.

f. Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été octroyé veillent à ce que la responsabilité des occupants à l'égard des autres copropriétaires et voisins et l'ensemble des risques locatifs soient dûment assurés, avec renonciation à tout recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

Article 15. Surveillance

En vue de surveiller les biens communs et le respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires donnent en tout temps accès à leur lot au syndic, moyennant rendez-vous préalable.

En leur absence, ils veillent à ce que le syndic puisse y accéder en cas d'urgence.

Les propriétaires donnent également, sans droit de dédommagement et le cas échéant sans délai, accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de réparation nécessaires ou urgents portant sur les biens communs ou des biens privatifs appartenant à d'autres copropriétaires ou à des biens personnels lorsqu'ils négligent ceux-ci au détriment des autres propriétaires.

Cela vaut notamment pour atteindre les robinets de fermeture ou les conduites communes se situant dans un lot privatif.

Section 2. Droits et obligations des propriétaires relatifs aux parties communes.

Article 16. Règle d'interprétation générale

Les propriétaires de lots privatifs ont l'usage et la jouissance des biens communs, conformément à leur destination et pour autant que cela soit conciliable avec le droit des autres propriétaires.

Les propriétaires ne peuvent modifier les biens communs d'aucune façon, sauf dans la mesure permise par le règlement de copropriété.

Article 17. Application de cette règle

Sous réserve d'autres règles stipulées le cas échéant dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes s'appliquent notamment : les propriétaires ne peuvent exécuter ou faire exécuter aucun travail ménager dans les couloirs communs, les cages d'escalier, les halls ou paliers.

Il y est interdit de nettoyer, broser, battre, laver ou pendre des tapis, du linge, des meubles, vêtements ou chaussures.

Les autorisations ou tolérances à l'égard d'une activité quelconque inconciliable avec l'usage normal des biens communs ne constituent pas un accord tacite. Elles peuvent donc être révoquées en tout temps.

Article 18. Equipements utilitaires

Les contrats de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution peuvent, en première instance, être conclus par le maître d'ouvrage au nom des copropriétaires. Celui-ci peut également conclure des contrats de fourniture de services et des conventions avec des tiers au nom des copropriétaires qui attribuent, en vue de services et de fournitures techniques, un droit d'usage, de bail, d'emphytéose ou de superficie portant sur un local commun qui y est destiné, par exemple à une commune, une association intercommunale, un établissement d'utilité publique. Pour ce faire, un droit de passage peut également être octroyé à ce tiers notamment dans les couloirs communs pour atteindre les locaux ou effectuer toutes les opérations utiles.

Par la signature de l'acte d'acquisition, chaque acheteur d'un lot privatif octroie une procuration au maître d'ouvrage pour également fixer ces conventions par acte notarié.

Article 19. Antennes et récepteurs

Aucune antenne, aucun récepteur ni appareil de captage ou de transformation d'énergie solaire ou éolienne ne peut être placé sur le toit, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 20. Travaux d'entretien et de réparation

Le nettoyage, l'entretien et la réparation des biens communs, ainsi que des éléments privatifs apparents depuis la rue ou les parties communes de l'immeuble sont exécutés aux moments et de la manière fixés par le syndic, lorsqu'il s'agit d'actes de conservation ou d'administration provisoire. Les travaux qui ne relèvent pas de la conservation ou de l'administration provisoire font l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire subit la gêne résultant de ces travaux sans droit de dédommagement.

Article 21. Droit d'initiative des copropriétaires

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale l'exécution de certains travaux souhaités portant sur les biens communs. A défaut d'avoir obtenu la majorité requise de l'assemblée générale à cet effet, chaque copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'exécuter indépendamment mais

L193214



Handwritten signature and the number 4.

aux frais de l'association les travaux qu'il souhaite aux biens communs, pour autant que ceux-ci soient urgents et nécessaires.

Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans motif valable à l'exécution de ces travaux, le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'exécuter les travaux qu'il estime utiles à ses frais même s'ils portent sur les biens communs.

Article 22. Dommage causé par les copropriétaires

Les dommages et intérêts qui résultent d'un dommage causé à un copropriétaire et qui sont à charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires sont repartis parmi l'ensemble des copropriétaires, victime incluse, proportionnellement à leur part dans les biens communs.

Le copropriétaire qui introduit l'une des actions visées à l'article précédent est exonéré de toute responsabilité pour tout dommage qui résulterait de l'absence d'une décision, pour autant que la loi la prescrive.

Section 3. Critères et méthode de calcul de la répartition des charges

Article 23. Énumération

Sont communs, tous frais et charges concernant :

- les dépenses relatives à l'entretien, l'usage, la réparation, la rénovation, la gestion des biens communs ;
- les dommages et intérêts dus par la communauté ou l'association ;
- toutes autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou dus par celles-ci ;
- les dépens d'une instance introduite par ou contre la communauté ou l'association des copropriétaires ;
- les impôts, taxes et redevances pour autant que ceux-ci ne soient pas mis à charge d'un propriétaire par imposition séparée ;
- toutes autres dettes, frais et charges exposés dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou dus par celles-ci.

Article 24. Contribution aux charges

Chaque copropriétaire contribue aux charges communes générales, soit proportionnellement à la part de son lot dans les parties communes, soit proportionnellement à l'utilité que les parties et services communs créent dans ces frais pour chaque lot privatif comme défini ci-dessous.

Chaque copropriétaire contribue aux charges des biens communs spécifiques, soit proportionnellement à la part de son lot dans les parties communes, soit proportionnellement à

l'utilité que les parties et services communs créent dans ces frais pour chaque lot privatif comme défini ci-dessous. Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes, si cette répartition est devenue injuste suite aux modifications subies par l'immeuble ou une activité développée ou des travaux exécutés par un copropriétaire, sans préjudice de son droit de s'adresser au juge lorsque la loi prévoit une telle possibilité.

Article 25. Répartition des charges

1. Clé de répartition générale

Toutes les charges sont réparties entre l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble proportionnellement à leur part dans les biens communs, sauf lorsqu'une clé de répartition dérogatoire est prévue.

2. Clés de répartition spécifiques

Les charges relatives aux biens communs spécifiques d'un immeuble sont réparties entre les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement à leur part dans les biens communs spécifiques.

Les charges relatives aux biens faisant l'objet d'un droit d'usage spécifique sont réparties entre les copropriétaires qui en ont la jouissance et l'usage exclusifs, chacun proportionnellement à sa part dans la copropriété.

Les charges relatives aux biens faisant l'objet du **droit d'usage spécifique numéro 1** sont à charge des propriétaires des lots à l'usage desquels ils sont destinés (clé de répartition 7.368/7.368).

Les charges relatives aux biens faisant l'objet du **droit d'usage spécifique numéro 2** sont à charge des propriétaires de ces derniers (clé de répartition 905/905).

Article 26. Fonds de roulement et fonds de réserve

1. Fonds de roulement

Il est entendu par fonds de roulement la somme des acomptes et provisions payés par les copropriétaires en vue du paiement des dépenses communes périodiques, telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires. Le montant de la provision et la périodicité de son paiement (mensuel, trimestriel, semestriel, annuel) sont définis par le maître d'ouvrage lors de la première vente d'un lot privatif et, dès qu'elle sera convoquée, par l'assemblée générale. Le syndic demande ou réclame périodiquement le paiement et reçoit celui-ci en vue d'être affecté au paiement des charges communes susmentionnées. Sur

les décomptes périodiques, le syndic mentionne séparément le montant dû et la T.V.A. sur ce montant.

Chaque année, le syndic soumet le décompte à l'assemblée générale en vue d'approbation. Le montant de la provision est le cas échéant adapté pour l'année suivante.

Pour les lots non-aliénés, le maître d'ouvrage réduit la provision à payer de moitié. Le paiement des provisions demandées ou réclamées ne signifie aucunement l'approbation du décompte. Seule l'assemblée générale approuve valablement le décompte.

2. Fonds de réserve

Il est entendu par fonds de réserve la somme des apports périodiques en numéraire destinés à couvrir les dépenses communes non-périodiques, telles que les dépenses de renouvellement du système de chauffage, la pose d'une nouvelle toiture, etc..

L'importance de ces apports de réserve est fixée par l'assemblée générale. La perception, la gestion et l'affectation de ceux-ci sont confiés au syndic.

Aucun apport de réserve n'est versé pour les lots non-aliénés.

Article 27. Indivision - Usufruit

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot en usufruit (ou tout autre droit réel d'usage) et nue propriété ou lorsque le lot fait l'objet d'une indivision simple, les frais liés à ce lot sont dus par l'ensemble des indivisaires, indivisiblement et solidairement, sans que ceux-ci ne puissent opposer un quelconque bénéfice de discussion ou une clé de répartition légale ou conventionnelle pour ces frais à l'association des copropriétaires ou au syndic agissant au nom de l'association.

Article 28. Cession d'un lot

Frais impayés

En cas de cession de propriété d'un lot, le nouveau propriétaire - le cas échéant le notaire instrumentant dans la mesure où la loi lui impose cette obligation - est tenu de demander l'état des frais suivants au syndic. Le syndic est tenu de le communiquer.

Les frais concernant les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de rénovation décidées par l'assemblée générale avant la date de la cession mais dont le paiement ne devient exigible qu'ensuite ;

Les frais concernant l'acquisition de parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de la cession mais dont le paiement ne devient exigible qu'ensuite ;

Les montants certains dus par l'association des copropriétaires suite à des litiges nés avant la date de la cession mais dont le paiement ne devient exigible qu'ensuite ; Le montant de l'arriéré éventuel du propriétaire dans les sommes dues à l'association, qu'il s'agisse de sommes affectées via le fonds de roulement ou via le fonds réserve ; Le montant correspondant à la part dans le fonds de réserve liée au lot à céder.

La réponse qui aurait été demandée par le notaire est communiquée aux parties. Les parties sont également informées lorsque le syndic n'a pas répondu dans les deux semaines de la demande.

Le copropriétaire - tant le nouveau que l'ancien - peut engager la responsabilité du syndic n'ayant pas répondu dans les délais, pour tout dommage qui résulterait de son manquement ou retard.

Sans préjudice de toutes conventions contraires entre les parties concernant la contribution à la dette, le nouveau propriétaire supporte le montant de ces dettes et des charges ordinaires à partir de la date de la cession.

Fonds de roulement

En cas de cession de propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa part dans le fonds de roulement correspondant à la période qui suit la cession du droit d'usage ou de jouissance au nouveau propriétaire.

Cette date est communiquée au syndic dès que la cession de propriété est constatée par voie authentique ou a date certaine de toute autre manière.

Le décompte est établi et communiqué par le syndic à la demande du nouveau ou de l'ancien propriétaire. Le notaire chargé d'établir l'acte de cession de propriété peut également adresser ce genre de demande au syndic. Le syndic est tenu d'y répondre.

Fonds de réserve

La part du vendeur dans le fonds de réserve reste liée au lot comme accessoire. Son remboursement ne peut donc être réclamé. Cette part continue à être gérée par l'association des copropriétaires et est désormais affectée pour le compte du nouveau propriétaire.

Article 29. Perception forcée des contributions aux charges communes.

Le copropriétaire qui ne paye pas la provision ou l'apport de réserve demandé dans les deux semaines suivant la réception du message du syndic lui réclamant ce paiement reçoit un rappel

du syndic par lettre recommandée ou déposée par porteur. À partir de ce moment, des intérêts courent d'office sur toutes les sommes dues par le copropriétaire, calculés par jour de retard sur base d'un taux d'intérêt d'un pour cent (1%) par mois.

Il en est de même pour tout autre montant dû par un copropriétaire à l'association des copropriétaires et faisant l'objet de plus de deux semaines de retard.

Le syndic peut citer le copropriétaire qui reste en défaut de payer les montants dus, majorés des intérêts, frais et du montant des dommages et intérêts revenant à l'association des copropriétaires, sans procuration préalable de l'assemblée générale.

En garantie du paiement des sommes dues, les copropriétaires cèdent, par la signature de l'acte d'acquisition de leur lot privatif, toutes créances qu'ils peuvent faire valoir à l'égard des locataires ou titulaires d'un droit d'usage sur leur lot au syndic agissant pour l'association des copropriétaires, notamment le droit de perception des loyers dus par les locataires ou occupants et des contributions dans les charges communes de l'immeuble, à concurrence de l'ensemble des montants dont les copropriétaires seraient redevables à l'association des copropriétaires.

Après avoir été dûment informé de cette cession de créance, le locataire ou tiers ne peut payer valablement qu'entre les mains du syndic.

Article 30. Assurance contre l'incendie.

Les risques ordinaires liés au dommage causé par l'incendie, l'électricité, les attentats et conflits du travail, les tempêtes, la grêle, la pression des glaces et de la neige, les catastrophes naturelles, l'eau, le bris de verre, le vol, les pertes indirectes subies par les parties tant privatives que communes de l'immeuble et du terrain sont assurés par une convention d'assurance collective.

Conformément à l'article 61 de la loi concernant l'assurance terrestre, l'assurance contre l'incendie couvre également tout dommage causé par la foudre, l'explosion, l'implosion, ainsi que par la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou animaux. Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés aux biens privés et communs par les secours ou tout moyen convenable d'extinction, de préservation ou de sauvetage, les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un

sinistre, les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre, la fermentation ou la combustion spontanée suivie d'incendie ou d'explosion.

Hormis les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes suivantes jouissent également de la couverture en tant que preneur d'assurance : les personnes habitant avec le copropriétaire, le personnel dans l'exécution de ses fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions et toute autre personne indiquée comme co-assuré par le copropriétaire dans une annexe à la convention d'assurance. Les conditions d'assurance sont stipulées de telle manière que la règle de proportionnalité ne s'applique pas.

Les copropriétaires n'ont aucun recours les uns contre les autres ou contre l'association des copropriétaires ou les occupants n'étant pas locataires, même si le dommage est né dans une partie privative de l'immeuble, sauf en cas de mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent de même à tout recours contre les locataires pour autant que les conventions avec les locataires mentionnent également une renonciation à tout recours contre eux. Les copropriétaires imposent cette renonciation à tout recours aux locataires.

Le comparant, propriétaire-maître d'ouvrage, conclut pour l'immeuble une première police d'assurance contre l'incendie au nom de la copropriété.

Article 31. Assurance de responsabilité.

La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour tout dommage causé aux tiers sur base des articles 1382 à 1386 bis du Code Civil et le recours des tiers en raison de ce type de responsabilité sont également couverts par une convention d'assurance commune.

Les biens et immeubles visés par ces dispositions légales sont les parties tant privatives que communes de l'immeuble.

Les tiers visés par ces dispositions légales sont les copropriétaires autres que ceux dont la responsabilité est invoquée, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et les occupants des lots privatifs de l'immeuble.

Les premières polices sont conclues par le maître d'ouvrage au nom de l'ensemble des copropriétaires. Par la signature de l'acte d'acquisition, chaque acheteur d'un lot privatif donne procuration au maître d'ouvrage de conclure ces polices en son nom.

Par la suite, les polices sont prolongées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic qui exerce ce pouvoir au nom des copropriétaires suite à une même procuration, tant que ce pouvoir ne lui est pas attribué par l'assemblée générale des copropriétaires ou en vertu de la loi.

Article 32. Profits et revenus communs

Les copropriétaires ont droit aux profits et revenus relatifs aux biens communs proportionnellement à leur nombre de parts dans ceux-ci, pour autant qu'il s'agisse de biens communs destinés également à leur usage.

Les réductions accordées par la compagnie d'assurance sur les primes afférentes aux lots non-vendus reviennent toutefois exclusivement au maître d'ouvrage.

De même, chaque copropriétaire a droit, dans la même proportion, aux dommages et intérêts payés à la communauté ou à l'association des copropriétaires en vertu d'une des polices visées aux articles précédents.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités remplaçant l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction, quand celle-ci a été décidée.

Sans préjudice des actions contre les copropriétaires, occupants ou tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus d'intervenir dans les frais en cas de reconstruction ou de réparation, proportionnellement à leur part dans la copropriété, à savoir dans l'indivision générale de l'immeuble à reconstruire.

A défaut de décision de reconstruction en cas de destruction totale ou partielle de septante-cinq pour cent (75%) au moins de l'immeuble (hors la valeur du terrain), le régime d'indivision forcée d'immeubles divisés en lots privatifs cesse d'office. Si l'association des copropriétaires a la personnalité juridique, la décision de ne pas reconstruire entraîne également la nécessité de dissoudre cette association.

Section 4. L'assemblée générale.

Article 33. Description

Une l'assemblée générale réunit l'ensemble des copropriétaires susceptibles de faire valoir des droits sur les parties communes de l'immeuble.

Une assemblée spéciale des copropriétaires de

Article 34. Compétence

L'assemblée générale est compétente pour les affaires concernant l'ensemble des biens dont ses membres sont

copropriétaires et les intérêts communs de ces copropriétaires.

Elle est notamment compétente pour prendre toutes décisions concernant :

la disposition, la gestion, y compris la désignation et la révocation du syndic, l'usage et la jouissance des parties communes, les travaux à effectuer aux parties communes ou privatives visibles de l'extérieur ;

les actions en justice, tant en demande qu'en défense ;

l'acquisition de biens immeubles destinés à devenir communs ;

la modification des statuts, y compris la répartition des parts dans les parties communes et la répartition des charges communes ;

la réparation ou la reconstruction de l'immeuble après détérioration.

L'assemblée annuelle délibère en tout cas au sujet des comptes à produire par le syndic, de la quittance à octroyer à ce dernier, des provisions à affecter pour l'année suivante et des travaux à exécuter portant sur les parties communes de l'immeuble.

Article 35. Délégation de compétence

Les délégations de compétence au conseil d'administration et au syndic ne sont autorisées que dans les limites fixées par la loi et les statuts.

Article 36. Réunions de l'assemblée générale

L'assemblée générale se réunit une fois au moins par an et pour la première fois dans les six mois suivant la vente d'autant de lots qu'un cinquième au moins de l'ensemble des parts dans les biens communs de tout l'immeuble ait été cédé et utilisé par les acheteurs ou occupants.

La première assemblée générale fixe la date à laquelle l'assemblée annuelle se réunira ensuite.

L'assemblée générale peut également se réunir en assemblée extraordinaire, après convocation comme dit ci-dessous.

Article 37. Convocation de l'assemblée générale

Le maître d'ouvrage convoque la première assemblée générale.

Les assemblées suivantes sont convoquées par le syndic ou suivant les modalités dont question ci-dessous.

Les convocations se font par lettre recommandée adressée aux copropriétaires à leur domicile réel ou élu ou sont remises par porteur. Elles sont envoyées quinze jours au moins avant l'assemblée. La convocation mentionne l'ordre du jour dont l'assemblée générale devra délibérer. La majorité requise pour décider valablement est mentionnée pour chaque point de l'ordre du jour.

Une assemblée générale extraordinaire est convoquée soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant ensemble un cinquième au moins des parts dans les parties communes, soit par le syndic chaque fois que l'intérêt de la copropriété l'exige.

Le syndic communique également à temps les dates et les ordres du jour des assemblées générales aux occupants d'un lot de l'immeuble n'ayant pas de droit de vote à l'assemblée générale. Il leur rappelle qu'ils peuvent formuler des questions ou observations par écrit et les transmettre au syndic.

Article 38. Composition de l'assemblée générale

Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

Il peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale, à l'exception du syndic.

En cas de division du droit de propriété d'un lot ou lorsque celui-ci fait l'objet d'une indivision simple, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné la personne qui exercera ce droit.

Article 39. Quorum

L'assemblée générale délibère valablement lorsque plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils représentent la moitié au moins des parts dans les parties communes de l'immeuble.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale est convoquée après un délai de deux semaines au moins qui délibère indépendamment du nombre de membres présents ou représentés et des parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 40. Bureau de l'assemblée

L'assemblée générale est introduite par le syndic qui lui demande de désigner un président, un secrétaire et deux scrutateurs.

À défaut de candidats ou lorsque l'assemblée générale n'a pu désigner les membres du bureau après deux tours de vote, le président de l'assemblée est d'office le copropriétaire personnellement présent possédant le plus grand nombre de parts dans les parties communes et, si plusieurs copropriétaires détiennent un même nombre de parts, le plus âgé d'entre eux.

Le président désigne ensuite d'office les autres membres du bureau.

Article 41. Droit de vote à l'assemblée générale

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

Personne ne peut cependant participer au vote, fût-ce en qualité de mandataire, pour un nombre de voix supérieur au total des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les personnes désignées ou employées comme mandataire par l'association des copropriétaires ne peuvent participer, ni personnellement, ni par procuration, aux délibérations et aux votes concernant les points de l'ordre du jour relatifs aux tâches qui leur sont confiées.

Au début de l'assemblée, les copropriétaires ou leurs mandataires signent à cet effet une liste de présence mentionnant le nombre de voix avec lesquelles ils peuvent participer aux délibérations et les points au sujet desquels ils ne peuvent participer au vote.

Article 42. Quorum de majorité

Les décisions de l'assemblée générale requièrent la majorité absolue des voix. Les questions mentionnées ci-dessous requièrent toutefois une majorité spéciale.

Pour calculer les voix, il est tenu compte du nombre total des voix des propriétaires présents et représentés. Les votes blancs et les abstentions sont additionnés aux votes négatifs. L'assemblée générale délibère à la majorité des trois quarts des voix pour :

les modifications des statuts, pour autant qu'elles ne concernent que la jouissance, l'usage ou la gestion des parties communes ;

les travaux portant sur les parties communes, à l'exclusion de ceux dont le syndic peut décider ;

la constitution et la composition d'un conseil d'administration ayant pour tâche d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

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

toute autre modification des statuts, y compris la modification de la répartition des charges de la copropriété;

la modification de la destination de l'immeuble;

la reconstruction de l'immeuble ou la réparation de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

l'acquisition de nouveaux immeubles destinés à devenir communs;

tous actes de disposition des biens immeubles communs.

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix des copropriétaires pour :
toute modification de la répartition des parts dans la copropriété ;
toute décision de l'assemblée générale concernant la reconstruction complète de l'immeuble.
L'unanimité signifie donc l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires. Tous les copropriétaires doivent donc être présents ou représentés à l'assemblée.

Article 43. Procès-verbaux des assemblées générales

Un procès-verbal est établi pour chaque assemblée qui est signé par le président, le secrétaire et les scrutateurs. Les membres ou mandataires qui le souhaitent peuvent également signer.

Le syndic communique une copie certifiée conforme du procès-verbal à l'ensemble des propriétaires, qu'ils aient participé à l'assemblée ou non, et ce dans les deux semaines suivant la clôture de l'assemblée.

Ces procès-verbaux sont en outre consignés dans un registre qui se trouve au siège de l'association des copropriétaires et qui peut être consulté sur place et sans frais par chaque personne intéressée. La consultation a lieu aux jours et heures à convenir avec le syndic. Le syndic est tenu de permettre cette consultation dans les trois jours suivant la demande. Il peut également délivrer une copie du texte coordonné des statuts et des décisions de l'assemblée générale en vigueur, si la personne bénéficiaire s'en contente.

Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant notification comme dit ci-dessous, opposables à chaque titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif de l'immeuble, ainsi qu'aux titulaires d'une autorisation d'occupation, en d'autres termes à chaque occupant de l'immeuble.

Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions prises avant la vente ou l'octroi d'un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation sont communiquées à l'occupant par celui qui octroie le droit ou l'autorisation. Il informe l'acheteur ou l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et indique l'endroit où ce registre peut être consulté.

Le vendeur ou concédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est responsable de tout dommage résultant du retard ou de l'absence de pareille communication

à l'égard de l'association des copropriétaires et de l'acheteur ou titulaire.

Pour consulter le registre, l'acheteur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic.

Les décisions prises après la vente ou l'octroi d'un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation sont opposables à ceux qui avaient un droit de vote à l'assemblée générale les ayant prises, de plein droit et sans communication.

L'occupant est informé des décisions par un avis du syndic qui l'en informe par lettre recommandée dans les deux semaines suivant la décision.

Article 44. Recours contre les décisions de l'assemblée générale

Les décisions de l'assemblée générale sont susceptibles de recours dans les cas et la mesure prévus par la loi.

Il en est de même pour la prise à partie contre un juge, notamment concernant toutes questions relatives à la copropriété, la répartition des parts dans celle-ci ou la répartition des charges.

Section 5. Le syndic

Article 45. Mission générale

La gestion journalière de l'immeuble et de l'association des copropriétaires est confiée à un syndic.

Article 46. Nomination

Le premier syndic est désigné par le maître d'ouvrage pour une durée initiale indéterminée qui prend automatiquement fin lors de la première assemblée générale. Dès la réunion de la première assemblée générale, cette dernière est seule compétente pour désigner et révoquer le syndic.

Le mandat du syndic n'excède en aucun cas cinq ans. Il est renouvelable. Le syndic ne prend aucun engagement pour un délai excédant la durée de son mandat, sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut révoquer le syndic en tout temps ou le suspendre temporairement et pourvoit dans ce cas immédiatement à son remplacement. L'assemblée générale peut en outre lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée et des fins déterminées.

Publication :

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, ainsi que son siège social. Il est le cas échéant complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai. Il mentionne également le moment et le lieu, au siège de l'association des copropriétaires, où le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Article 47. Missions du syndic

Le syndic a pour mission de :

convoquer l'assemblée générale aux moments fixés par le présent règlement, quand les copropriétaires possédant un cinquième au moins des parts dans les biens communs de l'immeuble le demandent et de sa propre initiative chaque fois qu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété ;

consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre spécialement destiné à cet effet et le tenir à la disposition de chaque personne intéressée ;

exécuter ou faire exécuter les décisions de l'assemblée générale ;

informer les titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation des décisions de l'assemblée générale, conformément aux dispositions des présents statuts ;

prendre toutes mesures conservatoires et poser tous actes de gestion provisoire ;

veiller à la tranquillité et à l'ordre dans l'immeuble, ainsi qu'à l'entretien correct des parties communes ;

gérer le patrimoine de l'association des copropriétaires ;

produire un décompte périodique à l'attention de chaque copropriétaire ;

représenter l'association des copropriétaires tant en justice que pour la gestion des biens communs, pour autant que la décision d'agir ou de se défendre en justice ait été prise par l'organe compétent de l'association ;

conclure au nom de l'association des copropriétaires et dans le respect des directives fournies par l'assemblée générale tous contrats d'assurance comme dit dans les présents statuts, tous contrats de fourniture d'équipements utilitaires, d'entretien des installations ou appareils communs, tous contrats d'engagement et le licenciement du personnel d'entretien ;

informer l'assemblée des copropriétaires de la nécessité, lorsqu'elle existe, d'adapter l'état de l'immeuble ou des parties communes, la manière de l'utiliser, de l'entretenir ou de l'affecter, suite à des prescriptions publiques contraignantes ou accorder les statuts avec celles-ci ;
communiquer au notaire qui le demande l'état des frais décidés par l'assemblée générale pour la cession d'un lot ou qui pourraient être dus suite à des litiges nés avant la cession ;
en général, exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

Article 48. Compétence

Les présents statuts octroient au syndic, en tant qu'organe de l'association, le pouvoir nécessaire pour exécuter les missions décrites dans l'article précédent.

Lorsqu'il agit dans les limites de sa mission, les actes du syndic engagent les copropriétaires et sont pris au nom de l'association des copropriétaires.

Article 49. Responsabilité

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut céder ses compétences qu'avec l'accord de l'assemblée générale et pour une durée et des fins déterminées. Il est tenu d'assurer sa responsabilité.

Article 50. Rémunération

Le syndic est rémunéré conformément aux tarifs de la fédération professionnelle agréée dont il relève.

Article 51. Conseil d'administration

L'assemblée générale peut toujours constituer un conseil d'administration ayant pour mission d'assister et de contrôler la gestion du syndic.

La composition du conseil d'administration, ses compétences et son fonctionnement sont définis par l'assemblée générale.

En présence d'un conseil d'administration, le syndic est tenu de suivre les directives de celui-ci, même si cela restreignait les pouvoirs qui lui sont attribués par les présents statuts.

Section 6. Règlement d'ordre intérieur

Article 52. Définition

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur, sans pour autant déroger aux dispositions des présents statuts. En cas de contradiction, les statuts prévalent.

Le maître d'ouvrage peut rédiger un tel règlement.

Dès qu'elle sera convoquée pour la première fois, seule l'assemblée générale peut définir le contenu de ce règlement, le modifier ou le compléter.

Les décisions de l'assemblée à ce sujet requièrent une majorité des trois quarts des voix, étant donné qu'il s'agit de la jouissance ou de l'usage des parties communes de l'immeuble.

Ce règlement ne doit pas faire l'objet d'un acte notarié.

Article 53. Communication et opposabilité

Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires dans le mois de sa rédaction par le maître d'ouvrage ou après approbation par l'assemblée générale, à l'initiative du maître d'ouvrage, respectivement du syndic.

Le syndic adapte le règlement d'ordre intérieur sans délai chaque fois que l'assemblée générale décide de le modifier.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par toute personne intéressée.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables à et par ceux à qui les décisions de l'assemblée générale sont opposables, de la manière et aux mêmes conditions.

Section 7. Dispositions finales

Article 54. Election de domicile

Les copropriétaires n'ayant pas de domicile en Belgique ou n'y résidant pas habituellement élisent domicile en Belgique à une adresse où les avis, communications et mises en demeure en exécution des présents statuts peuvent leur être envoyés.

À défaut d'avoir élu domicile, ces copropriétaires sont valablement joints à l'adresse des lots privatifs dont ils sont propriétaires.

Article 55. Frais

Les frais de rédaction des statuts de l'immeuble sont mis à charge des acheteurs des lots privatifs de l'immeuble.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de l'obligation de prendre toute inscription quelconque lors de la transcription du présent acte.

CONFIRMATION D'IDENTITÉ

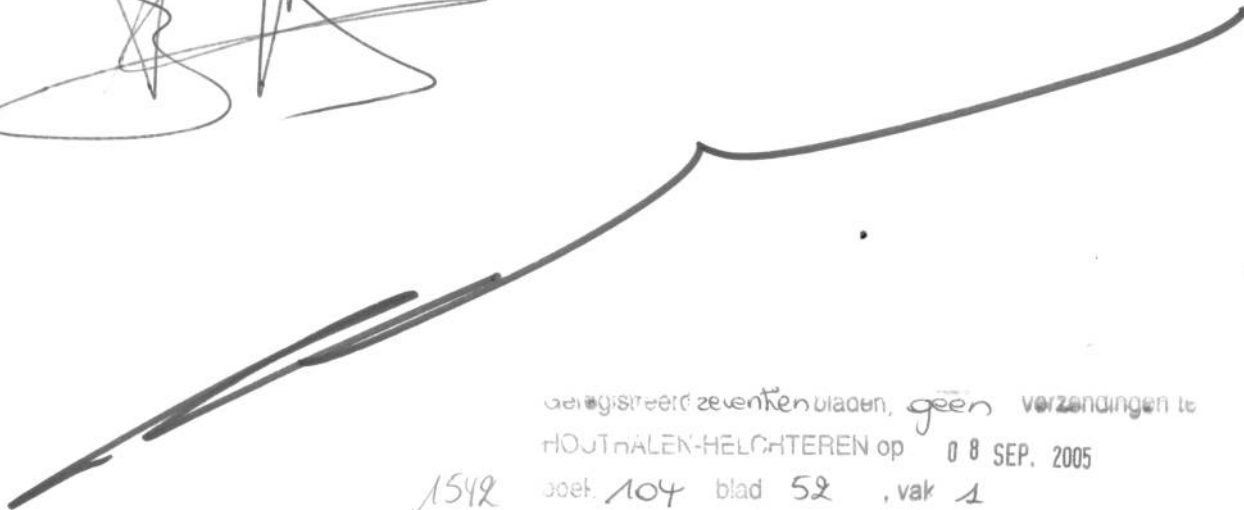
Le notaire détenteur des minutes confirme que l'identité du comparant lui a été démontrée à l'aide de pièces d'identité probantes.

En vue de respecter les obligations que lui impose la loi hypothécaire, le notaire détenteur des minutes confirme, à l'aide des pièces requises par la loi, que la description du comparant correspond aux mentions dans le présent acte.

DONT ACTE

Fait et reçu à Houthalen-Helchteren, en l'étude, à la date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentaire, le comparant représenté comme dit a signé le présent acte avec nous notaire.



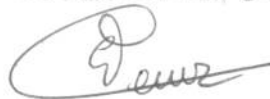
geregistreerd zeventien bladen, geen verzendingen te
HOUTHALEN-HELCHTEREN op 08 SEP. 2005

1542

boek 104 blad 52 , vak 1

omvangt vijftientwintig euro (25 EUR)

De e.a. inspecteur, a.i.



Els DE MOOR