

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT

Le dix-huit juin

Devant Nous, Stephan BORREMANS, Notaire de résidence à Schaerbeek.

ONT COMPARU :

1. La société anonyme "HARMONIA", dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, avenue Jean Dubrucq 175, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 549.083, constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Micheline Bellefontaine, de résidence à Bruxelles, le vingt et un mai mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge, le quatorze juin suivant, sous le numéro 910614-356, dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Bellefontaine, prénommée, le dix juin mil neuf cent nonante-six, publié aux annexes du Moniteur Belge, le deux juillet suivant, sous le numéro 960702-76.

Ici représentée par Monsieur Gaëtan Pirret, demeurant à Bruxelles, avenue de la Colombie 5, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Stephan Borremans, soussigné, le quatre mars mil neuf cent nonante-sept, dont une expédition est annexée à un acte reçu par le notaire Borremans, soussigné, le dix-sept avril mil neuf cent nonante-sept, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize mai mil neuf cent nonante-sept, volume 12278, numéro 7.

2. La "SOCIETE de DEVELOPPEMENT REGIONAL pour l'ARRONDISSEMENT de BRUXELLES-CAPITALE", organisme de droit public, dont les statuts ont été approuvés par l'arrêté royal du douze octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié au Moniteur Belge, le vingt-quatre octobre suivant, dont le siège est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Gabrielle Petit 6.

Ici représentée par Monsieur Marc Pion, directeur général, demeurant à Hoeilaart, rue Baron Jacques de Dixmude 48, en vertu d'une délégation de pouvoirs, reçue par le notaire André Philips, de résidence à Koekelberg, le quinze septembre mil neuf cent nonante-trois, dont une expédition est annexée à l'acte contenant renonciation au droit d'accession dont question ci-après,

Lesquelles comparantes nous ont exposé ce qui suit :

I. Elles sont propriétaires de l'immeuble suivant :

Commune de KOEKELBERG - deuxième division :

Une maison sise rue de la Tannerie 15, cadastrée ou l'ayant été section B, partie du numéro 115/A/25, contenant une superficie selon mesurage de deux ares soixante-six centiares.

Origine de propriété

1.1. Partie du bien prédécrit fut apportée à la société privée à responsabilité limitée "Etablissements J.B. Gabriels", par la société anonyme "Etablissements J.B. Gabriels", aux termes de l'acte de constitution de ladite société, reçu par le notaire Joseph Verbist, de résidence à Bruxelles, le trois avril mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit mai suivant, volume 1345, numéro 17.

1.2. Partie du bien fut acquise par la société privée à responsabilité limitée "Etablissements J.B. Gabriels", de Monsieur Henri Félicien Depret et son épouse, Madame Angèle Henriette Appoline Lepomme, aux termes d'un acte reçu par le notaire Joseph Verbist, prénommé, le premier avril mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt avril suivant, volume 1562, numéro 37.

1.3. Partie du bien fut acquise par Monsieur Jules Henri Louis Dautrebande, de l'Office des Séquestres, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Lebon, de résidence à Bruxelles, le trois mai mil neuf cent cinquante, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize mai suivant, volume 1009, numéro 8.

Monsieur Jules Dautrebande est décédé le deux février mil neuf cent soixante-cinq, sans laisser d'héritier réservataire. Aux termes de son testament authentique, dicté au notaire Pierre Willocx, de résidence à Bruxelles, le onze septembre mil neuf cent soixante-quatre, le défunt avait légué l'usufruit de sa succession à son épouse, Madame Irma Oudenne, et la nue-propriété à sa mère, Madame Sophie Marie Louise Dandoy. Le legs revenant à Madame Sophie Dandoy lui a été délivré aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Willocx, prénommé, le trois mars mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit avril suivant, volume 6099, numéro 13.

Madame Irma Oudenne est décédée le vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-huit.

Madame Sophie Dandoy est décédée le quinze août mil neuf cent soixante-neuf, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires sa fille, Madame Marie-Thérèse Dautrebande, son fils, Monsieur Henri Dautrebande, ses petites-filles, Mesdames Simonne et Sylvia Dautrebande, et ses petits-fils, Messieurs Stanislas et Patrick Dautrebande.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Roger Lambert, de résidence à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Etienne Vinel, de résidence à Genval, le quatorze octobre mil neuf cent soixante-dix, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize novembre suivant, volume 6934, numéro 25, le bien prédécrit fut attribué à Monsieur Stanislas Dautrebande.

Monsieur Stanislas Dautrebande a vendu cette partie du terrain à la société privée à responsabilité limitée "Etablissements J.B. Gabriels", aux termes d'un acte reçu par le notaire Albert Brohée, de résidence à Bruxelles, à l'intervention du notaire Etienne Vinel, prénommé, le sept avril

mil neuf cent septante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq avril suivant, volume 7180, numéro 11.

2. La société "Etablissements J.B. Gabriels" a vendu le bien à la société anonyme "Immobilière Louis De Waele", aux termes d'un acte reçu par le notaire Gilberte Raucq, notaire à Bruxelles, le seize octobre mil neuf cent quatre-vingt-onze, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit novembre suivant, volume 10830, numéro 1.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Raucq, prénommée, le vingt-huit octobre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze novembre suivant, volume 11070, numéro 1, la société "Immobilière Louis De Waele" a fusionné avec la société anonyme "Immomills", et la dénomination de la société a été modifiée en "Immomills-Louis De Waele Development".

3. Partie du bien prédécrit fut cédée par la société "Immomills-Louis De Waele Development" à la "Vlaamse Gemeenschapscommissie", aux termes d'un acte d'échange, reçu par Monsieur Gilbert Deweerdt, commissaire au deuxième comité d'acquisition à Bruxelles, le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit décembre suivant, volume 11343, numéro 17.

Cette partie du bien fut rétrocédée par la "Vlaamse Gemeenschapscommissie" à la société "Immomills-Louis De Waele Development", aux termes d'un acte reçu par Monsieur Herman De Prins, commissaire adjoint au deuxième comité d'acquisition à Bruxelles, le douze mai mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août suivant, volume 11752, numéro 8, suivi d'un acte rectificatif dressé par Monsieur Herman De Prins le vingt-cinq juillet mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août suivant, volume 9194, numéro 4.

4. La société "Immomills-Louis De Waele Development" a vendu le bien à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale", aux termes d'un acte reçu par le notaire Gaston Borremans, de résidence à Schaerbeek, le dix-huit décembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf janvier suivant, volume 11905, numéro 10.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Gaston Borremans, prénommé, le cinq avril mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six avril suivant, volume 11972, numéro 14, la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" a renoncé au profit de la société "Harmonia" au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546 et 551 et suivants du code civil sur les constructions, plantations et ouvrages que celle-ci avait l'intention de faire établir.

II. En vue d'opérations juridiques diverses, les comparantes ont déclaré diviser l'immeuble prédécrit en quatre appartements, chacun de ceux-ci

devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces quatre propriétés.

L'immeuble sera donc soumis au régime de la copropriété, conformément à l'article 577bis du code civil.

L'aliénation d'un appartement comportera nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement ou un garage grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les plans de l'immeuble, établis par Monsieur Marc Lacour, architecte aux "Ateliers de Bruxelles", dont les bureaux sont établis à Molenbeek-Saint-Jean, rue de la Borne 14, resteront annexés au présent acte, après avoir été signés "ne varietur" par les comparantes et le notaire.

Le permis de bâtir accordé par l'administration communale de Koekelberg en date du neuf décembre mil neuf cent nonante-six ainsi que les conditions spéciales de vente imposées par la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" resteront ci-annexés.

Il en résulte que le bien comporte :

A) au sous-sol

- parties privatives : partie de l'appartement numéro I composée d'un hall, la chambre numéro 1, la chambre numéro 2, une salle de bains, un water-closet et une salle de jeu.
- parties communes : un escalier avec sa cage, un local destiné à la chaudière, la terrasse basse et le jardin.

B) au rez-de-chaussée

- parties privatives : partie de l'appartement numéro I composée d'un hall, un living, une cuisine, la chambre numéro 3 et la terrasse haute.
- parties communes : un hall d'entrée et un escalier avec sa cage.

C) au rez-de-chaussée surélevé

- parties privatives : partie de l'appartement numéro II composée de la chambre numéro 1 et une salle de bains.
- parties communes : un escalier avec sa cage.

D) au premier étage

- parties privatives : partie de l'appartement numéro II composée d'un living, une cuisine, la chambre numéro 2, une salle de bains et un balcon en façade avant.
- parties communes : un escalier avec sa cage.

E) au deuxième étage

- parties privatives : l'appartement numéro III composé d'un living, une cuisine, une chambre, une salle de bains et un balcon en façade avant.
- parties communes : un escalier avec sa cage et une terrasse sur le toit de la chambre numéro 2 de l'appartement numéro II au premier étage.

F) au troisième étage

- parties privatives : partie de l'appartement numéro IV composé d'un hall, un living, une cuisine, une salle de bains et un water-closet.

G) au niveau des combles

- parties privatives : partie de l'appartement numéro IV composé d'une chambre et un escalier y menant.

Sont communs : le terrain, les fondations, la toiture, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les canalisations et conduites d'eau, gaz et électricité, à l'exclusion des parties de ces canalisations et conduites servant à l'usage exclusif d'une entité privative, les murs de façades, de refend et de clôture, et les chutes de water-closet. En général sont parties communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou celles qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou d'après l'usage.

Les parties privatives de l'immeuble comprennent le plancher, le parquet ou autre revêtement avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation, à l'exclusion des hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont communs, les cloisons intérieures non portantes, les portes et les fenêtres avec leur vitrage, volets et persiennes, les portes palières, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires, les plafonnages et autres revêtements.

L'immeuble est divisé comme suit :

1. l'appartement numéro I comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : les locaux privatifs qui le composent situés au sous-sol et au rez-de-chaussée décrits ci-avant.
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent cinquante-huit millièmes (458/1000èmes) des parties communes dont le terrain.
- c) la jouissance exclusive de la terrasse basse et du jardin à charge d'entretien.

2. l'appartement numéro II comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : les locaux privatifs qui le composent situés au rez-de-chaussée surélevé et au premier étage décrits ci-avant.
- b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-cinq millièmes (225/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

3. l'appartement numéro III comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : les locaux privatifs qui le composent situés au deuxième étage décrits ci-avant.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent trente-neuf millièmes (139/1000èmes) des parties communes dont le terrain.
- c) la jouissance exclusive de la terrasse installée sur le toit de la chambre numéro 2 de l'appartement numéro II au premier étage à charge d'entretien.

4. l'appartement numéro IV comprend :

- a) en propriété privative et exclusive : les locaux privatifs qui le composent situés au troisième étage et au niveau des combles décrits ci-avant.
- b) en copropriété et indivision forcée : cent septante-huit millièmes (178/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

III. Afin de permettre l'accès au toit de la chambre numéro 1 et de la salle de bains dépendant de l'appartement numéro II, situées au niveau du rez-de-chaussée surélevé, et cela uniquement en vue de travaux de réparation ou de rénovation du toit, une servitude de passage est créée sur la partie dudit appartement numéro II située au premier étage.

IV. Afin de permettre l'accès au toit de l'immeuble présentement divisé, et cela uniquement en vue de travaux de réparation ou de rénovation du toit ou des cheminées, une servitude de passage est créée sur l'appartement numéro IV.

V. Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage, 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, les comparantes ont établi un règlement de copropriété, lequel devra être respecté par tous les propriétaires, locataires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement de copropriété restera annexé au présent acte, après avoir été signé "ne varietur" par les comparantes et le notaire soussigné.

DONT ACTE.

Passé à Molenbeek-Saint-Jean.

Lecture faite, les comparantes signent, ainsi que Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, premier bureau, le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-sept, quatre rôles, deux renvois, volume 09, folio 80, case 13, reçu mille francs (1 000 F), le receveur (signé) Paula De Waerhert.

Suivent les plans, enregistrés à Schaerbeek, premier bureau, le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-sept, volume 02, folio 91, case 12, le receveur (signé) Paula De Waerhert.

Suit le permis d'urbanisme, enregistré à Schaerbeek, premier bureau, le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-sept, huit rôles, sans renvoi, volume 02, folio 91, case 12, le receveur (signé) Paula De Waerhert.

Règlement de copropriété

Conformément à l'article 577-4 du code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété de l'immeuble sis à Koekelberg, rue de la Tannerie 15.

Le respect de ce règlement, lequel comprend le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur, devra être imposé dans tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance relatifs audit immeuble, y compris les baux.

I. Statut réel de l'immeuble

Article 1 - droits sur les parties privatives

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

Chacun peut modifier à ses frais la disposition intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

En cas de percement de gros murs, murs de refend ou planchers, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot privatif et une propriété contigue, étrangère à l'immeuble divisé, le propriétaire concerné devra, au préalable, obtenir l'assentiment du conseil de gérance, lequel pourra en référer à l'assemblée des copropriétaires.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance d'un architecte désigné par le conseil de gérance et dont les honoraires sont également à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

Les propriétaires devront s'adresser à des entrepreneurs agréés par le conseil de gérance de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Au cas où un propriétaire acquiert deux ou plusieurs lots privatifs et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite, sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires, en se conformant aux clauses ci-après.

Il est toujours permis de réunir en un seul lot deux ou plusieurs lots privatifs d'un même niveau ou de réunir deux ou plusieurs lots de niveaux différents, mais se rattachant par plancher et plafond, à condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité de l'immeuble; dans ces deux cas, les quotités dans les parties communes attachées aux deux lots réunis

seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un lot privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer au lot voisin ; dans ce cas, le rajustement du nombre de quotités des lots modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications d'un architecte désigné par le conseil de gérance, le total des quotes-parts attachées aux deux lots modifiés devant correspondre au total de celles attachées aux deux lots du type initial.

Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges, résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, calculées proportionnellement à la surface privative des éléments divisés ou réunis, seront décrites dans leurs actes de vente.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un lot de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

De toute manière, quelles que soient les modifications apportées dans la distribution de chaque niveau, elles ne pourront jamais entraîner un changement du nombre total des quotités attribuées à chaque niveau, lequel demeurera invariablement fixé.

Les travaux nécessaires pour apporter ces transformations devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux aux parties privatives attenantes aux parties communes seront exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par le conseil de gérance, le tout aux frais du propriétaire faisant exécuter ces transformations.

Les travaux aux parties d'un bien privatif visibles de l'extérieur ne peuvent être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ces travaux sont exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par le conseil de gérance. Les honoraires de l'architecte sont à charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Les propriétaires peuvent établir des volets, stores, persiennes ou autres dispositifs de protection, lesquels devront être du modèle agréé par l'assemblée générale. De même, les rideaux masquant les fenêtres devront être du modèle admis par l'assemblée, le tout de manière à ne pas porter atteinte au style et à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les propriétaires peuvent installer le téléphone et des postes de radio ou de télévision à condition d'user de ces derniers suivant les règlements de police.

Les fils et accès ne peuvent toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble.

Au cas où seraient installés dans l'immeuble une antenne collective pour la radio ou la télévision, un cable de télédistribution ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les copropriétaires seraient obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes autres installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

Article 2 - destination des lots privatifs

Les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation.

Article 3 - assemblée générale des copropriétaires

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires se réunit au mois de juin.

Une assemblée extraordinaire peut être convoquée chaque fois que les intérêts communs des copropriétaires l'exigent. Elle doit l'être sur la demande de copropriétaires possédant au moins vingt pour cent des quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Les assemblées se tiennent à l'endroit indiqué dans les convocations.

Elles sont convoquées par le syndic.

Les convocations contiennent l'ordre du jour. Elles sont faites huit jours francs au moins avant l'assemblée, par lettres recommandées.

Tout copropriétaire qui assiste à une assemblée générale ou s'y est fait représenter, est considéré comme ayant été convoqué régulièrement. Un copropriétaire peut également renoncer à se plaindre de l'absence ou d'une irrégularité de convocation avant ou après l'assemblée à laquelle il n'a pas assisté.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Les copropriétaires indivis, les usufruitiers et nus-propriétaires doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne. L'exercice de leur droit de vote est suspendu jusqu'à ce qu'un mandataire commun ait été désigné.

Le syndic assiste aux assemblées avec voix consultative. Il ne participe pas aux votes, à moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur un sujet qui n'est pas annoncé à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires soient présents ou représentés et qu'ils le décident à l'unanimité.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts dans les parties communes générales.

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.

L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes générales. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire. La deuxième assemblée, tenue au plus tôt quinze jours et au plus tard trente jours après la première, délibère valablement, quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété générale dont ils sont titulaires.

A l'exception des cas où une majorité spéciale est requise par la loi ou le présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

En cas de parité, la proposition est rejetée. L'abstention est assimilée à un vote négatif.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées dans des procès-verbaux, signés par le président de l'assemblée, le syndic et les copropriétaires qui le demandent. Ces procès-verbaux sont inscrits dans un registre spécial, tenu par le syndic, au siège de l'association des copropriétaires, établi dans l'immeuble. Tout intéressé peut prendre connaissance de ce registre.

Les procurations éventuelles sont annexées au procès-verbal de l'assemblée pour laquelle elles ont été données.

Les copies et extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par le syndic ou par le président de l'assemblée générale.

Les décisions prises par l'assemblée générale lient tous les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents et ceux qui se sont opposés aux décisions concernées.

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son

adoption par l'assemblée générale.

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

Article 4 - consultation par lettre

Dans le but d'éviter des pertes de temps et la multiplication des assemblées, le syndic peut demander par lettre aux copropriétaires l'avis et la décision de chacun d'eux concernant certaines questions d'administration et d'entretien courants et secondaires.

Les copropriétaires y répondront par lettre. La décision est prise à la majorité absolue des voix.

Toutefois, par lettre recommandée adressée au syndic, un seul copropriétaire peut s'opposer à ce mode de consultation et exiger que la décision sollicitée soit prise en assemblée générale.

Article 5 - syndic

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic, copropriétaire ou non, chargé de l'administration générale et de la surveillance de l'immeuble.

Il est nommé pour une durée de trois ans. Le mandat est renouvelable. Le montant de sa rémunération est fixé par l'assemblée générale, à l'occasion de sa nomination. Ce montant sera rattaché à l'indice des prix à la consommation et variera en fonction de cet indice le premier janvier de chaque année, l'indice de référence étant celui du mois qui précède la nomination. Le syndic sera également indemnisé de la totalité des dépenses raisonnablement occasionnées dans l'exercice de ses fonctions.

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

Le syndic qui démissionne doit le faire par écrit au président de l'assemblée générale, et avec un préavis de trois mois.

L'assemblée, de son côté, peut démettre le syndic de ses fonctions, moyennant un préavis de trois mois, ou, en cas de faute grave, sur le champ.

A son départ, le syndic est tenu de remettre à son successeur toute la documentation ayant trait à son administration.

Le syndic doit notamment, sans que la liste qui suit soit limitative :

- a) convoquer l'assemblée générale des copropriétaires à la date fixée par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b) consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 du code civil;
- c) exécuter et faire exécuter ces décisions;
- d) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- e) administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
- f) représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- g) en cas de transmission de la propriété d'un lot, fournir au notaire instrumentant les renseignements dont question à l'article 577-11, § 1 du code civil dans les quinze jours de la demande;
- h) poursuivre les copropriétaires restant en défaut de remplir leurs obligations, et signer les actes contenant mainlevée de la transcription au bureau des hypothèques compétent d'exploits de commandement et de saisie signifiés aux copropriétaires défaillants;
- i) communiquer à toute personne titulaire 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;

- les dispositions du règlement d'ordre intérieur et les décisions adoptées par l'assemblée générale postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel.

Afin de permettre au syndic de faire les communications dont question sub i), les copropriétaires doivent lui faire connaître l'identité et l'adresse des titulaires d'un droit réel ou personnel, et ce endéans les quinze jours de la concession du droit personnel ou la naissance du droit réel.

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

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.

Article 6 - conseil de gérance

L'assemblée générale des copropriétaires élit un conseil de gérance parmi les copropriétaires de l'immeuble. La décision y relative est prise à la majorité des trois

quarts des voix.

Le conseil se compose d'un président et deux assesseurs, nommés pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

La mission du conseil de gérance consiste à surveiller la gestion du syndic, à examiner les comptes du syndic, à faire rapport à l'assemblée générale sur les comptes du syndic, et à remplacer celui-ci en cas de décès ou de démission de celui-ci. Dans ce dernier cas, il devra convoquer l'assemblée générale dans les plus brefs délais, afin de procéder à la nomination d'un nouveau syndic.

Article 7 - quotités dans les parties communes

Les parties communes sont divisées en quote-parts de copropriété attribuées aux lots privatifs, dans la proportion de leur valeur supposée.

Quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, la répartition de ces quotités entre les divers lots privatifs, telle que déterminée dans l'acte de base de l'immeuble, ne peut être modifiée, sous réserve de ce qui est dit à l'article 1, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix.

Article 8 - réparations et travaux

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tous les autres travaux et réparations sont décidés par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Les propriétaires doivent donner libre accès à leur propriété, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux aux choses communes.

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'arrondissement judiciaire de Bruxelles, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire. A défaut, le syndic pourra pénétrer dans l'appartement, accompagné d'un huissier de justice. Les frais y relatifs seront à charge du propriétaire défaillant.

Article 9 - assurance

L'assurance de l'immeuble, tant des parties privatives que des parties communes, est souscrite en commun par les copropriétaires, par les soins du syndic, selon les directives de l'assemblée générale.

Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels, causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, les recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés.

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires.

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

Le syndic perçoit les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

De toute manière, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article 10 - destruction de l'édifice

Si le sinistre est partiel, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés. Celle-ci se fera suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément est à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus-value à son bien et à concurrence du prix coûtant donnant lieu

à cette plus-value. Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale y relative. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Si le sinistre est total, l'assemblée générale plénière peut décider, à l'unanimité des voix, que l'édifice ne sera pas reconstruit.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance sera partagée entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établie par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale y relative.

A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

Article 11 - charges communes

Toutes les charges d'entretien, de conservation et de réparation des parties communes de l'immeuble sont supportées par les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans ces parties communes, à l'exception :

- des frais d'entretien, de conservation et de réparation de la terrasse basse et du jardin qui sont à charge du propriétaire de l'appartement portant le numéro I;

- des frais d'entretien, de conservation et de réparation de la terrasse installée sur le toit de la chambre numéro 2 de l'appartement numéro II au premier étage qui sont à charge du propriétaire de l'appartement portant le numéro III.

Il sera constitué, pour faire face aux grosses réparations, un fonds de réserve, alimenté par des appels de fonds dont le montant est à fixer par l'assemblée générale, sur base des quotités attribuées aux appartements et autres locaux.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire

sortant ou à ses ayants-droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

La consommation individuelle d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que tous les frais y relatifs, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

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

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Pour faire face aux dépenses communes à venir, le syndic est autorisé à réclamer semestriellement aux copropriétaires une provision, qui servira de fonds de roulement.

Le compte des charges communes est établi semestriellement.

Le 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 générale.

Son montant est sujet à réajustement.

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

Le syndic peut assigner en paiement le propriétaire en défaut de règlement de sa quote-part dans les charges communes.

Les sommes dues par le défaillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux de dix pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral. En outre, à titre de dommages-intérêts, le copropriétaire défaillant sera redevable d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par la copropriété, sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus d'avancer, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le bien du défaillant est loué, le syndic a, de plein droit, délégation pour percevoir directement du locataire le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'y opposer. Il sera valablement libéré vis-à-vis

du bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 12 - recettes communes

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Ces recettes sont acquises aux copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article 13 - indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot 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, de toutes sommes dues afférentes audit local privatif et aux parties communes y afférentes.

Article 14 - mutations de lots privatifs

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de liquider la succession.

En cas de mutation entre vifs, sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte :

- le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;*
- les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;*
- les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.*

Le nouveau copropriétaire supporte également les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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.

La quote-part dans le fonds de réserve du copropriétaire sortant demeure la propriété de l'association.

Article 15 - location

Les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations,*
- b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gestion.*

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 16 - modification du statut réel de l'immeuble

Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires modifiant les articles précédents, faisant partie du statut réel de l'immeuble, doivent être prises à la majorité des quatre cinquièmes des voix, et être constatées dans un procès-verbal notarié, soumis à la transcription au bureau des hypothèques compétent.

II. Règlement d'ordre intérieur

Article 1 - paillassons

Là où il y a des paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privatives, ils devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple.

Article 2 - ramonage des cheminées

Les conduits de fumée devront être ramonés, par un ramoneur juré aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qu'en sera fait et le règlement en vigueur, et, en tous cas au moins une fois l'an.

Il est expressément interdit d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ainsi que des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

Article 3 - interdictions

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne pourront exposer aux fenêtres et sur les terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble, tels qu'enseignes, réclames, linges, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage et autres objets similaires.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

Toute personne faisant usage des ascenseurs devra se conformer aux prescriptions concernant son fonctionnement et son emploi, établies par le syndic. L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés âgés de moins de quatorze ans.

Les parties communes, notamment le halls d'entrée et les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer, ni y déposer ou accrocher quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les bicyclettes, les scooters, motos,

voitures d'enfants et jouets.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

Il ne pourra être fait, sur les paliers, aucun travail ménager, tel que cirage de chaussures, brossage, séchage et battage de tapis, de carpettes, literies, habits, meubles, et toilettage de chiens.

Article 4 - déménagements

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur, par des systèmes d'élévation ne nécessitant pas d'appui sur l'immeuble.

Les personnes qui emménagent ou déménagent doivent signaler au syndic, par écrit, avant le passage des déménageurs, les dégradations existant dans les parties communes, faute de quoi elles pourront être rendues responsables de toutes les dégradations constatées après le passage des déménageurs, étant entendu qu'elles sont de toute façon responsables des dégradations causées par le déménagement.

Article 5 - nettoyage des parties privatives

Le nettoyage des parties privatives non accessibles de l'intérieur de l'immeuble devra se faire selon les directives de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 6 - animaux domestiques

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder des animaux dans l'immeuble à la condition qu'ils soient de petite taille.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des votants, pourrait retirer la tolérance, relativement à l'animal perturbateur.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer, à leurs frais exclusifs, les dégâts qu'ils auront causés.

Article 7 - boîtes aux lettres

Chaque lot privatif peut disposer d'une boîte aux lettres particulière.

Sur cette boîte aux lettres peuvent figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Article 8 - règlement de police intérieure

De façon générale, le syndic pourra établir avec l'accord du conseil de gérance et sous réserve des droits souverains de l'assemblée générale, des règlements de police intérieure obligatoires pour tous les occupants notamment pour les heures d'ouverture et de fermeture des portes et toutes autres questions d'intérêt commun.

Article 9 - obligations de bienséance

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

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui de personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou des visiteurs.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre matériel ou moral, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés ou sauvegardés.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

L'emploi modéré d'instruments de musique, de postes de radio et de télévision, de lecteurs de compact discs, de pick-up, de magnétophones est autorisé. Celui des pianos, harmoniums, cuivres et autres instruments, nécessairement producteurs de bruits occasionnant des troubles de jouissance, est défendu.

Les occupants seront toutefois tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils de musique incommode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs anti-parasites, de manière à ce que ne soit pas troublée la bonne réception de la radio et de la télévision.

Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables, de bonne vie et moeurs et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Article 10 - location

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

Article 11 - publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les terrasses, les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Article 12 - nettoyage des parties communes

Pour le nettoyage des parties communes, il est fait appel, au choix de l'assemblée générale, aux conditions déterminées par celles-ci, aux services d'une femme d'ouvrage ou d'une firme spécialisée, qui seront engagées, congédiées et surveillées par le syndic.

Article 14 - élection 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 15 - modification du règlement d'ordre intérieur

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être modifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple des voix.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, premier bureau, le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-sept, seize rôles, sans renvoi, volume 02, folio 91, case 12, reçu mille francs (1 000 F), le receveur (signé) Paula De Waerhert.

Conditions spéciales de vente

La société "Harmonia" a bénéficié d'une subvention de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" afin de pouvoir vendre les logements de l'immeuble sis à Koekelberg, rue de la Tannerie 15, dénommés ci-après "logements moyens", à un prix inférieur à leur prix de revient.

1. La société "Harmonia" est autorisée à vendre en bloc les logements moyens à un acquéreur institutionnel. Cet acquéreur devra prendre l'engagement de faire respecter durant un délai de dix ans depuis l'acte authentique d'acquisition de la société "Harmonia" par ses acquéreurs ou locataires les conditions énoncées respectivement sub 2 et 3.

La société "Harmonia" est également autorisée à vendre un ou des logements moyens à des personnes physiques qui déclarent ne pas vouloir occuper elles-mêmes les logements - et donc ne doivent pas remplir les conditions indiquées sub 2 - mais s'engagent pendant un délai de dix ans à dater de l'acte authentique d'acquisition de la société "Harmonia" à les louer à des locataires qui répondent aux conditions précisées ci-après, ou, moyennant l'accord de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale", à les revendre dans les conditions ci-dessous.

En cas de vente de logements moyens sur plan ou en construction, le délai de dix ans mentionné ci-dessus prend cours à la date de la réception provisoire des parties privatives du logement concerné et non à la date de l'acte authentique d'acquisition.

Pendant le délai de dix ans mentionné ci-avant, les acquéreurs :

- ne pourront revendre les logements précités à un prix supérieur au prix d'acquisition subsidié (droits d'enregistrement, taxe sur la valeur ajoutée et frais d'acte inclus), majoré des intérêts calculés au taux légal en vigueur depuis la date de l'acte authentique d'acquisition de la société "Harmonia" jusqu'à l'acte authentique de vente;

- ne pourront exiger de leurs locataires un loyer annuel (charges non comprises) qui dépasse un revenu de six et demi pour cent indexé à partir de la date de l'acte authentique d'acquisition de la société "Harmonia" et calculé sur le prix d'acquisition subsidié (droits d'enregistrement, taxe sur la valeur ajoutée et frais d'acte inclus) du logement concerné.

2. La société "Harmonia" et les acquéreurs visés sub 1 s'engagent à revendre les logements moyens uniquement à des acquéreurs/occupants qui certifieront

sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-après et qui en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

Ne peuvent acquérir un logement que les acquéreurs/occupants qui :

- ne disposent pas à la date de l'acquisition de biens immobiliers en Belgique dont le revenu cadastral global est supérieur à trente mille francs;*
- sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;*
- sauf accord écrit de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale", n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu globalement imposable supérieur à un million cinq cent mille francs, majoré de cent quarante mille francs pour la première personne à charge et de soixante-dix mille francs pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix;*
- s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux achetés dans les six mois du point de départ du délai de dix ans défini sub 1 et à y résider durant ce délai;*
- s'engagent, en cas de revente dans le délai de dix ans prédéfini, à offrir le bien par priorité à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" qui aura pendant soixante jours ouvrables la faculté de l'acquérir moyennant le prix de vente subsidié (droits d'enregistrement, taxe sur la valeur ajoutée et frais d'acte inclus), majoré des intérêts légaux et, si la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" ne fait pas usage de cette faculté, à le revendre au prix prévu sub 1. à un acquéreur - investisseur ou occupant - dans les conditions sub 1 et 2.*

3. Les acquéreurs visés sub 1 s'engageront à louer les logements moyens uniquement à des locataires qui certifieront sur l'honneur remplir intégralement les conditions reprises ci-après et qui en apporteront les preuves justificatives nécessaires.

Ne peuvent louer un logement que les locataires qui :

- sont soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;*
- sauf accord écrit de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale", n'ont pas bénéficié pour l'avant-dernière année précédant l'année de l'acquisition d'un revenu globalement imposable supérieur à un million*

cinq cent mille francs, majoré de cent quarante mille francs pour la première personne à charge et de soixante-dix mille francs pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur la base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre mil neuf cent nonante;

- s'engagent à fixer leur domicile légal dans les lieux loués dans le mois de l'entrée en vigueur de leur bail et à y résider.

4. Les acquéreurs visés sub 1 et 2 pourront être redevables à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" de dommages-intérêts équivalents à trente pour cent du prix d'acquisition subsidié, hors frais d'acte, du ou des logements moyens, faisant l'objet de la vente ou du bail donnant lieu à l'infraction, au cas où, avant l'expiration du délai de dix ans défini sub 1 :

- ils méconnaissent le droit de préemption de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" et vendent les logements à des acquéreurs qui ne remplissent pas les conditions sub 1 et 2, ou les louent à des locataires qui ne remplissent pas les conditions prévues sub 3;

- ils ne respectent pas les conditions de prix de vente ou de location prévus sub 1.

5. Durant le délai de dix ans défini sub 1, les conditions énoncées sub 1, 2, 3 et 4 devront selon le cas figurer dans les compromis de vente, les actes authentiques de vente ou les contrats de location. Elles pourront être adaptées moyennant l'accord écrit préalable de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale".

6. Tout acquéreur est tenu d'inviter son notaire à notifier à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" un projet d'acte de vente qui interviendrait avant la fin du délai de dix ans prédéfini.

Au plus tard à la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" une copie de son avertissement-extrait de rôle et une attestation de l'enregistrement certifiant qu'il n'est pas propriétaire d'un immeuble dont le revenu cadastral dépasse trente mille francs.

L'acquéreur/occupant est tenu de remettre à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" un certificat de domiciliation dans les six mois du point de départ du délai de dix ans défini sub 1. Cette obligation se renouvelle d'année en année, à la demande de la "Société de

Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale".

L'acquéreur/occupant qui a obtenu l'accord de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" pour louer son logement conformément à ce qui est dit sub 3, est tenu de se conformer aux énonciations ci-après.

L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur une copie de l'avertissement-extrait de rôle de ce dernier pour le jour de la signature du bail. Il est tenu d'envoyer ce document à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale", ainsi qu'une copie du bail, dans le mois de la signature.

L'acquéreur/investisseur est tenu d'exiger de son preneur que celui-ci transmette à la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" un certificat de domiciliation dans le mois de la prise de cours du bail. Cette obligation se renouvellera annuellement, à la demande de la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale".

L'acquéreur/investisseur est averti que la "Société de Développement Régional pour l'Arrondissement de Bruxelles-Capitale" se réserve le droit de vérifier directement auprès des locataires le respect du loyer maximum autorisé.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, premier bureau, le vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-sept, quatre rôles, sans renvoi, volume 02, folio 91, case 12, reçu mille francs (1 000 F), le receveur (signé) Paula De Waerhert.