

Fait exp.

Acte de base du
9 septembre 2008

YAGAN/WAVRE868/ACTE DE BASE

Damien COLLON, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
RPM 0871.439.684
A Etterbeek, Boulevard Saint-Michel 70.

L'AN DEUX MILLE HUIT.

Le neuf septembre.

Par devant Maître Damien COLLON-WINDELINCKX,
Notaire de résidence à Etterbeek.

ONT COMPARU :

Monsieur YAGAN Nikolyan, né à Silopi (Turquie), le trois février mil neuf cent soixante-cinq, (numéro national : 65.02.03 495-18), et son épouse Madame YAGAN Vercin, née à Silopi (Turquie), le premier janvier mil neuf cent soixante-six, domiciliés ensemble à Etterbeek, Avenue Pirmez, 34 bte 4, (numéro national : 66.01.01 570-17), tous deux de nationalité belge.

Mariés à Bruxelles (premier district), le vingt et un novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept, sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ici représentés par Monsieur Benoît BODSON, domicilié à Molenbeek-Saint-Jean, Boulevard du Jubilé, 67 bte 9, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Damien COLLON, soussigné, le huit septembre deux mille huit, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Ci-après dénommés "le comparant".

Lesquels nous ont préalablement exposé ce qui suit :

Exposé préalable

Le comparant est propriétaire du bien décrit ci-après et a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer le bien sous le régime de la copropriété réglé par la deuxième section du chapitre III du titre II du livre II du Code civil, inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts et le règlement d'ordre intérieur relatifs au bien.

TITRE PREMIER - ACTE DE BASE



CHAPITRE I. - L'IMMEUBLE

Article 1 - Description du bien

COMMUNE D'ETTERBEEK (deuxième division).

Une maison de commerce sise chaussée de Wavre, 868, cadastrée ou l'ayant été section B numéro 104/G/4 pour deux ares septante-quatre centiares (02a 74ca), et paraissant actuellement cadastrée section B numéro 104/S/4 pour la même contenance.

Revenu cadastral actuel non indexé : Cinq mille deux cent cinquante-cinq euros (5 255,00 €).

Article 2 - Origine de propriété.

Monsieur Nikolyan YAGAN et son épouse Madame Vercin YAGAN sont propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Madame ICKX Anna Helena, épouse de Monsieur Théophile VANDEGAER, à Tienen, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Damien Collon, soussigné, et à l'intervention du Notaire Marc Honorez, Tienen, le trois décembre deux mille trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le six janvier deux mille quatre sous la référence 48-T-06/01/2004-00064.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Franciscus ICKX, et son épouse Madame Marie Juliette BOGAERT, à Oorbeek, pour avoir été acquis par eux de Monsieur Louis Léopold Charles BASTYNS, et son épouse Madame Marie Louise COCKX, à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre Honorez, alors à Tienen, le deux février mil neuf cent cinquante-six, transcrit.

Les époux ICKX-BOGAERT sont décédés respectivement à Oorbeek le vingt-trois juillet mil neuf cent cinquante-neuf et à Tienen le seize octobre mil neuf cent nonante-neuf, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire, leur fille unique, Madame Anna ICKX.

Article 3 - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

3.1 Généralités.

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des

propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol, en dessous et au-dessus de celui-ci;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

3.2 Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.

Néant.

Article 4 - Urbanisme.

4.1 Situation urbanistique - Réglementation.

Le bien est mis sous le régime de la copropriété avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

Il résulte d'une lettre adressée par la Commune d'Etterbeek au notaire soussigné en date du 26 août 2008, notamment ce qui suit :

"Nous tenons à vous informer que la division juridique que vous mentionnez est partiellement conforme aux plans d'archive de 1954 actuellement en notre possession. En effet, suivant ces plans, le 1^{er} étage ne comporte qu'un seul appartement, portant ainsi le nombre de logements dans l'immeuble à cinq.

Il est donc nécessaire de tenter de régulariser la situation présentée comportant un logement supplémentaire au 1^{er} étage soit en introduisant une demande de permis d'urbanisme (pour ce niveau), soit en apportant la preuve



BB

L

avec des éléments probants - tels que des baux locatifs enregistrés, actes de vente, attestations des sociétés distributrices d'eau/d'énergie ou autre - que la situation de six logements dans l'immeuble est antérieure au 1^{er} décembre 1993"

Le comparant a en conséquence fourni de plus amples informations sur la division de l'immeuble. Réinterrogée à ce sujet, la Commune d'Etterbeek a fait savoir ce qui suit :

"Nous avons l'honneur de vous informer que les renseignements fournis par fax le 29 août (attestation de l'IBDE) et ce en notre possession suffisent à prouver que l'immeuble en question comporte bien six logements aux étages et ce depuis avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 novembre 1993.

L'établissement de votre acte de base n'appelle donc plus de remarque particulière de notre administration."

4.2 Expropriation - Monuments/sites - Alignement.

Le comparant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

4.3 Permis et certificats d'urbanisme.

Aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1 du COBAT ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare que le bien objet du présent acte n'a pas fait l'objet d'un permis ou d'un certificat d'urbanisme.

Sans préjudice des droits en découlant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du dit code.

4.4 Situation existante - affectation de l'immeuble

Le comparant déclare n'avoir effectué dans l'immeuble aucun acte ou travail nécessitant la délivrance d'un permis d'urbanisme. Le comparant déclare n'avoir pas

connaissance qu'il existe à ce jour une procédure tendant à la constatation d'une infraction aux dispositions légales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le comparant déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le comparant déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'habitation et de commerce. Il déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le comparant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur d'un lot voudrait donner à son lot, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le comparant.

4.5 Renseignements d'urbanisme.

Interrogée par le notaire soussigné quant aux renseignements urbanistiques s'appliquant au bien, l'administration de l'urbanisme de la Commune d'Etterbeek a répondu le 18 avril 2008 ce qui suit :

" POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN.

En ce qui concerne la destination:

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale:

- en zone d'habitation ;
- en liseré de noyau commercial ;
- Chaussée de Wavre est un espace structurant.

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

(néant)

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

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

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements:

Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril



BB

L

1965."

Article 5 - Dossier d'intervention ultérieure.

Le comparant déclare que depuis le premier mai deux mille un, il a été effectué des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé. Il est en possession du dossier d'intervention ultérieure et transmettra le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes au syndic dès que celui-ci sera nommé et le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties privatives aux acquéreurs respectifs.

Article 6 - Ordonnance bruxelloise du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués.

1/ Le comparant a été dûment informé par le Notaire des obligations et formalités prévues par l'ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués.

A cet égard, le comparant déclare qu'il n'a pas été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire de sols pollués, qu'il n'y a pas exercé d'activité considérée "à risque" pouvant engendrer une pollution de sol et qu'à sa connaissance aucun permis d'environnement n'a été délivré pour celui-ci.

Il déclare en outre qu'aucune reconnaissance de l'état du sol n'a eu lieu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée à cet égard.

2/ Interrogé à ce sujet par le notaire Damien COLLON, soussigné, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement a répondu par lettre du 22 avril 2008 notamment ce qui suit :

"J'accuse bonne réception de votre courrier du 03 septembre 2007 dans lequel vous me demandez de vous informer si le site sous mentionné est repris ou non à l'inventaire et, le cas échéant, de vous fournir les informations détaillées y relatives.

Nous ne disposons actuellement d'aucune information pour le terrains sis à Chaussée de Wavre, 864-868 (104/S/4) à 1050 Bruxelles.

(...)

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque l'inventaire n'a pas encore fait l'objet d'une rectification telle que prévue par l'ordonnance du

13/05/04 relative à la gestion des sols pollués."

Article 7 - Annexes.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire un "Calcul des Quotités", ainsi que les plans de l'immeuble établis par le géomètre expert Philippe HOFMANS, dont les bureaux sont établis à 1630 Linkebeek, Boterberg, 21.

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

Article 8 - Mise sous le régime de la copropriété forcée.

L'ensemble immobilier se divise en :

- un bâtiment avant à front de rue, composé de caves, d'un rez-de-chaussée affecté à usage de commerce avec entrée cochère, et de six appartements aux étages ;
- un bâtiment arrière situé dans le prolongement du commerce composé d'un grand espace de stockage, ou atelier au sous-sol, d'une salle d'exposition ou atelier au rez-de-chaussée.

Le bien est placé sous le régime de la copropriété forcée et sa propriété divisée juridiquement.

Le bien sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés :

1) en parties privatives, dénommée « appartement », ou de manière plus générale, « partie privative » ou « lot », qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire;

2) en parties communes générales dans le terrain qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de tout l'ensemble immobilier. Elles seront divisées en mille/ millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives ;

3) en parties communes spéciales au bâtiment avant qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires du bâtiment avant. Elles seront divisées en mille millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts



BB

L

susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

CHAPITRE II. - LES PARTIES PRIVATIVES

Article 9 - Description des parties privatives.

Il résulte des plans ci-annexés que le bien est divisé en vingt (20) lots privatifs décrits ci-après.

LOT UN (1) : étant "le commerce".

Ce lot comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'entièreté du bâtiment arrière, comprenant

* au niveau du sous-sol : un grand espace de stockage ou atelier ;

* au niveau du rez-de-chaussée : une salle d'exposition ou atelier ;

* la toiture plate au-dessus de ces locaux ;

- dans le bâtiment avant :

* au niveau du rez-de-chaussée : le commerce proprement dit, comprenant une pièce de vente en façade, une salle d'exposition ou atelier à l'arrière du bâtiment avant, reliés par un escalier privatif.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Deux cent vingt millièmes (220/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.

- Quatre cent quarante millièmes (440/1000èmes) indivis dans le terrain.

LOT DEUX (2), étant le local réserve de l'entresol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le premier étage : deux locaux de rangement bas de plafond, séparé par une poutre en béton.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Sept millièmes indivis (7/1000èmes) dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.

- Cinq millièmes indivis (5/1000èmes) dans le terrain.

LOT DEUX (3), étant l'appartement gauche du premier étage lorsque l'on fait face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : l'appartement proprement dit se composant d'une chambre, séjour, hall, et cuisine en enfilade, salle de bain au centre donnant sur le hall, une petite terrasse à l'arrière

b) en copropriété et indivision forcée :

- Cent quatorze millièmes (114/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.

- Quatre-vingt-deux millièmes (82/1000èmes) indivis dans le terrain.

LOT QUATRE (4), étant l'appartement droit du premier étage lorsque l'on fait face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du premier étage : l'appartement proprement dit se composant d'un bureau et séjour en façade, cuisine, hall et salle de bain au centre, une chambre vers l'arrière, terrasse avec placard à l'arrière

b) en copropriété et indivision forcée :

- Cent cinquante-trois millièmes (153/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.

- Cent neuf millièmes (109/1000èmes) indivis dans le terrain

LOT CINQ (5), étant l'appartement gauche du deuxième étage lorsque l'on fait face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du deuxième étage : l'appartement proprement dit se composant d'une chambre, séjour, hall, et cuisine en enfilade, salle de bain au centre donnant sur le hall, petit balcon à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Cent seize millièmes (116/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.

- Quatre-vingt-trois millièmes (83/1000èmes) indivis dans le terrain

LOT SIX (6), étant l'appartement droit du deuxième étage lorsque l'on fait face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du deuxième étage : l'appartement proprement dit se composant d'un bureau et séjour en façade, cuisine, hall et salle de bain au centre, une chambre vers l'arrière, balcon avec placard à l'arrière.



b) en copropriété et indivision forcée :

- Cent quarante-quatre millièmes (144/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.
- Cent quatre (104/1000èmes) indivis dans le terrain

LOT SEPT (7), étant l'appartement gauche du troisième étage lorsque l'on fait face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du troisième étage : l'appartement proprement dit se composant d'une chambre, séjour, hall et cuisine en enfilade, salle de bain au centre donnant sur le hall, petit balcon à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Cent dix millièmes (110/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.
- Septante-neuf (79/1000èmes) indivis dans le terrain.

LOT HUIT (8), étant l'appartement droit du troisième étage lorsque l'on fait face à l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au niveau du troisième étage : l'appartement proprement dit se composant d'un bureau et séjour en façade, cuisine, hall et salle de bain au centre, une chambre vers l'arrière, balcon à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Cent trente-six millièmes (136/1000èmes) indivis dans les parties communes spéciales au bâtiment avant.
- Nonante-huit millièmes indivis (98/1000èmes) dans le terrain.

LOT NEUF (9), étant la cave numéro 1 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT DIX (10), étant la cave numéro 2 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT ONZE (11), étant la cave numéro 3 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT DOUZE (12), étant la cave numéro 4 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT TREIZE (13), étant la cave numéro 5 aux sous-sols, sans

quotité dans les parties communes.

LOT QUATORZE (14), étant la cave numéro 6 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT QUINZE (15), étant les deux caves nommées R aux sous-sols, à l'avant et à l'arrière du bâtiment avant, comprenant la chaufferie du commerce, sans quotité dans les parties communes.

LOT SEIZE (16), étant le réduit numéro 1 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT DIX-SEPT (17), étant le réduit numéro 2 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT DIX-HUIT (18), étant le réduit numéro 3 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT DIX-NEUF (19), étant le réduit numéro 4 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

LOT VINGT (20), étant le réduit numéro 5 aux sous-sols, sans quotité dans les parties communes.

Article 10 - Valeurs respectives des lots privatifs.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de



copropriété.

Article 11 - Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

CHAPITRE III. - LES PARTIES COMMUNES.

Article 12 - Description des parties communes

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sol.

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

Gros murs.

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

Murs intérieurs séparant des lots privatifs.

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen.

Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs, doit être considéré comme mitoyen.

Murs intérieurs d'un lot privatif.

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

Murs de clôture.

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les cours et jardins sont privatifs ou si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

Murs (revêtements et enduits).

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

Plafonds et planchers - Gros œuvre.

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

Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages des sols communs sont communs.

Cheminées.

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

Toit et plates-formes.

Le toit du bâtiment avant est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

Le toit du bâtiment arrière est privatif au lot 1.



Façades.

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

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

Châssis et fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privés, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

Escaliers et paliers.

Les escaliers et paliers sont communs.

Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privés, sont privées sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

Canalisations - Raccordements généraux.

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privé, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privé desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privée mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

Electricité.

Sont communs, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits communs, les escaliers communs, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun, le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). Par contre, les redevances à la télédistribution sont privées.

Locaux à usage commun.

Sont également communs :

- au sous-sol : la cage d'escalier avec l'escalier, le dégagement devant les caves et les compteurs, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), le réseau d'égout enterré ;

- au rez-de-chaussée : l'entrée cochère, la cour intérieure et la rampe d'accès vers le sous-sol, le hall d'entrée avec la porte d'entrée, la cage d'escalier avec l'escalier, l'aéra, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée ;

- au premier étage : la cage d'escalier avec l'escalier et le palier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée ;

- au deuxième étage : la cage d'escalier avec l'escalier et le palier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée ;

- au troisième étage : les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée ;

- la toiture du bâtiment avant, en ce compris les couvertures en tuiles, zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminées.

Sont également communs : les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.



Chauffage central.

Le chauffage central servant au chauffage des lots privatifs est privatif à chaque lot, à l'exception des cheminées d'évacuation qui sont communes.

Article 13 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 14 - Répartition des parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble.

TITRE DEUX - REGLEMENT DE COPROPRIETE**CHAPITRE I. - L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**Article 15 - Dénomination - Siège.

L'association des copropriétaires porte la dénomination "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A ETTERBEEK, Chaussée de Wavre 868". Son siège est établi à

Etterbeek, Chaussée de Wavre 868.

CHAPITRE II. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.Article 16 - Charges communes.

Sont considérées comme charges communes :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les charges nées des besoins communs ;
- les frais d'administration ;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- les indemnités dues par la copropriété ;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- les impôts et redevances, à moins qu'ils ne soient directement établis à charge du ou des copropriétaires.

Article 17 - Contribution aux chargesa. Charges communes générales

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b. Charges communes particulières

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque lot privatif d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Ainsi, il est expressément stipulé que le commerce du rez-de-chaussée (lot 1) ne contribue pas aux frais d'entretien ou de réfection de la cage d'escalier qui dessert les appartements du bâtiment avant.

Article 18 - Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle au gaz servant à son chauffage ou d'un système de chauffage privatif; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.



Article 19 - Electricité.

En ce qui concerne l'électricité, il existe un compteur séparé pour les consommations des parties communes, qui sera intitulé au nom de l'association des copropriétaires.

Article 20 - Eau.

Chaque appartement ainsi que le commerce est pourvu de son propre compteur d'eau agréé auprès de l'IBDE.

Article 21 - Travaux

Le syndic éventuel dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle. Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Les travaux non urgents doivent être demandés par le syndic éventuel ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 22 - Cour et jardin

Pas d'application.

Article 23 - Charges dues au fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmentait les charges communes de manière anormale par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes par le syndic lors de la transmission d'un lot privatif seront supportés par le cédant.

Article 24 - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées

à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 25 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic éventuel se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Article 26 - Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic éventuel pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

Article 27 - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic éventuel ou au copropriétaire chargé de cette mission dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix (10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du

Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre deux mille sept.

Article 28 - Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 29 - Comptabilité.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

CHAPITRE III. - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 30 - Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 31 - Validité de constitution de l'assemblée générale.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 32 - Assemblées.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année aux jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque et qui sont constants d'année en année. La première assemblée générale déterminera la date de l'assemblée générale ordinaire.

Article 33 - Convocations

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer l'assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale



extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Article 34 - Ordre du jour.

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 35 - Indivision des voix.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Article 36 - Mandat.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic. Le mandat doit être écrit.

Article 37 - Droit de vote.

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

Article 38 - Quorum.

L'assemblée ne délibère valablement 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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 39 - Majorité.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou le présent règlement.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des *trois/quarts des voix* présentes ou représentées :

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des *quatre/cinquièmes des voix* présentes ou représentées :

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° à *l'unanimité des voix* de tous les

copropriétaires :

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

Article 40 - Procès-verbaux - Registre.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE IV. - LE SYNDIC.

Article 41 - Nomination.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Article 42 - Attributions du syndic.

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs sous sa propre responsabilité.

CHAPITRE V. - LE CONSEIL DE GERANCE

Article 43 - Composition

Les membres du conseil de gerance sont nommés pour un

terme de trois ans, renouvelable.

Le conseil de gerance délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout membre du conseil de gerance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gerance, avec voix consultative.

Le conseil de gerance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS - OPPOSABILITÉ.

Article 44 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'assemblée.

Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ces statuts peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. La modification qui résulte de la décision de l'assemblée est constatée par un acte authentique à la requête du syndic.

Il est en outre arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 45 - Opposabilité.

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10, paragraphe 4, 1° et 2° du Code civil.

A cette fin,

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux), devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui en résultent du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Article 46 - Adresse - Communications.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels,

l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 47 - Election de juridiction.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

TITRE TROISIEME - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

CHAPITRE I - LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

Article 48 - Jouissance des parties privatives et communes

Principes

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

Aucun objet ne pourra être entreposé dans les couloirs et sur les paliers.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur. Les propriétaires devront être expressément autorisés par l'assemblée générale à placer une/des antennes parabolique(s) privative(s) et/ou collective(s), sans jamais pouvoir compromettre l'étanchéité du toit.

Celles-ci devront en tout état de cause être placées sur le toit, côté arrière de manière à respecter l'esthétique de l'immeuble, *ou en façade arrière.*

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire autant que possible par l'extérieur au moyen d'un élévateur.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports, ou dont le locataire aura fait exécuter ces transports.

Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic éventuel a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 49 - Limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à

conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. Si les occupants veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil extérieurs, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir un balcon ou une terrasse dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera,...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourritures pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Cour et jardin à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin ont été attribués à l'un ou plusieurs des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Cela ne concerne toutefois pas le propriétaire du commerce, qui aura le droit d'apposer ou de laisser

apposer par l'exploitant toute enseigne ou panneau publicitaire pour son commerce, moyennant obtention par lui de l'autorisation urbanistique éventuellement requise.

Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraînera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Caves et entresol

Les caves et réduits de l'immeuble (lots 9 à 20) ainsi que l'entresol (lot 2) doivent être considérés comme des accessoires des étages. Ils peuvent être cédés à titre gratuit ou onéreux mais uniquement au profit de copropriétaires de l'immeuble, de sorte que l'on ne puisse jamais devenir uniquement propriétaire d'une cave ou de l'entresol. De même, ils peuvent être loués, mais uniquement à des occupants de l'immeuble.

Tranquillité

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- d'éviter l'utilisation abusive des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables

ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peut adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Article 50 - Transformations.

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic éventuel.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance de l'architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés.

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

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

Article 51 - Division et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs, autre que le propriétaire actuel, de les diviser en plusieurs locaux privatifs sans l'accord de l'assemblée statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés.

Il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite. En cas de réunion de lots privatifs, les quotités afférentes à ces lots sont additionnées.

CHAPITRE II - ASSURANCES ET SINISTRES

Article 52 - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire et les membres du conseil de gérance, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

4. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

5. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

Article 53 - Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

- 1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes
Cette assurance doit couvrir au moins les périls

suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail sur le chemin du travail, de même, qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de gérance

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 54 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire sur leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 55 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du

nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 56 - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 57 - Sinistres - procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leurs concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui

appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois point pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 58 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été

détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;

- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

TITRE QUATRIÈME - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Article 59 - Premier syndic.

Le syndic sera, le cas échéant, désigné lors de la première assemblée générale, s'il est décidé d'en désigner.

Le comparant exercera la qualité de syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Table des Matières

TITRE PREMIER - ACTE DE BASE.....	1
CHAPITRE I. - L'IMMEUBLE.....	2
Article 1 - Description du bien.....	2
Article 2 - Origine de propriété.....	2
Article 3 - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.....	2
3.1 Généralités.....	2
3.2 Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.....	3
Article 4 - Urbanisme.....	3
4.1 Situation urbanistique - Réglementation.....	3
4.2 Expropriation - Monuments/sites - Alignement.....	4
4.3 Permis et certificats d'urbanisme.....	4
4.4 Situation existante - affectation de l'immeuble.....	4
4.5 Renseignements d'urbanisme.....	5
Article 5 - Dossier d'intervention ultérieure.....	6
Article 6 - Ordonnance bruxelloise du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués.....	6
Article 7 - Annexes.....	7
Article 8 - Mise sous le régime de la copropriété forcée.....	7
CHAPITRE II. - LES PARTIES PRIVATIVES.....	8
Article 9 - Description des parties privatives.....	8
Article 10 - Valeurs respectives des lots privatifs.....	11
Article 11 - Définition des parties privatives.....	12
CHAPITRE III. - LES PARTIES COMMUNES.....	12
Article 12 - Description des parties communes.....	12
Sol.....	12
Gros murs.....	12
Murs intérieurs séparant des lots privatifs.....	12
Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.....	12
Murs intérieurs d'un lot privatif.....	12
Murs de clôture.....	13
Murs (revêtements et enduits).....	13
Plafonds et planchers - Gros œuvre.....	13
Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.....	13
Cheminées.....	13
Toit et plates-formes.....	13
Façades.....	14
Châssis et fenêtres.....	14
Escaliers et paliers.....	14

Portes palières.....	14
Canalisations - Raccordements généraux.....	14
Electricité.....	14
Locaux à usage commun.....	15
Chauffage central.....	16
Article 13 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble.....	16
Article 14 - Répartition des parties communes.....	16
TITRE DEUX - REGLEMENT DE COPROPRIETE.....	16
CHAPITRE I. - L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.....	16
Article 15 - Dénomination - Siège.....	16
CHAPITRE II. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.....	17
Article 16 - Charges communes.....	17
Article 17 - Contribution aux charges.....	17
a. Charges communes générales.....	17
Article 18 - Chauffage.....	17
Article 19 - Electricité.....	18
Article 20 - Eau.....	18
Article 21 - Travaux.....	18
Article 22 - Cour et jardin.....	18
Article 23 - Charges dues au fait d'un copropriétaire.....	18
Article 24 - Recettes au profit des parties communes.....	18
Article 25 - Fonds de roulement.....	19
Article 26 - Fonds de réserve.....	19
Article 27 - Paiement des charges communes.....	19
Article 28 - Recouvrement des charges communes.....	20
Article 29 - Comptabilité.....	20
CHAPITRE III. - L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.....	21
Article 30 - Pouvoirs.....	21
Article 31 - Validité de constitution de l'assemblée générale.....	21
Article 32 - Assemblées.....	21
Article 33 - Convocations.....	21
Article 34 - Ordre du jour.....	22
Article 35 - Indivision des voix.....	22
Article 36 - Mandat.....	22
Article 37 - Droit de vote.....	22
Article 38 - Quorum.....	22
Article 39 - Majorité.....	23
Article 40 - Procès-verbaux - Registre.....	24
CHAPITRE IV. - LE SYNDIC.....	24
Article 41 - Nomination.....	24
Article 42 - Attributions du syndic.....	24
CHAPITRE V. - LE CONSEIL DE GERANCE.....	24
Article 43 - Composition.....	24
CHAPITRE VI. - MODIFICATIONS - OPPOSABILITE.....	25
Article 44 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'assemblée.....	25
Article 45 - Opposabilité.....	25

Article 46 - Adresse - Communications.....	26
Article 47 - Election de juridiction.....	27

TITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR..... 27

CHAPITRE I - LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES..... 27

Article 48 - Jouissance des parties privatives et communes.....	27
Principes.....	27
Accès au toit.....	28
Distribution intérieure des locaux.....	28
Travaux dans les lots privatifs.....	28
Installations particulières.....	28
Emménagements - Déménagements.....	29
Inaction d'un copropriétaire.....	29
Article 49 - Limites de la jouissance des parties privatives.....	29
Harmonie.....	29
Terrasses et balcons.....	30
Cour et jardin à usage privatif.....	31
Publicité.....	31
Location.....	32
Animaux.....	32
Caves et entresol.....	32
Tranquillité.....	32
Article 50 - Transformations.....	33
Article 51 - Division et réunion de lots.....	33

CHAPITRE II - ASSURANCES ET SINISTRES..... 34

Article 52 - Généralités.....	34
Article 53 - Types d'assurances.....	34
Article 54 - Assurances complémentaires.....	35
Article 55 - Primes et surprimes.....	35
Article 56 - Franchises.....	36
Article 57 - Sinistres - procédures et indemnités.....	36
Article 58 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.....	37

Titre quatrième - DISPOSITIONS TRANSITOIRES..... 39

Article 59 - Premier syndic.....	40
----------------------------------	----

Table des Matières.....	40
--------------------------------	-----------

Déclarations diverses.....	42
-----------------------------------	-----------

Déclarations diverses

Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

Identité du comparant - Certificat.

L'identité et domicile du comparant ont été établi au vu des documents officiels requis par la loi.

Droit d'écriture

Droit d'écriture de cinquante euros payé sur déclaration par le notaire Damien COLLON, soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée, le comparant a signé avec le notaire.

Sans mot nul
BB

Enregistré *vingt-deux* rôle(s) *sans* renvoi(s)

Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

Le *16* SEP. 2008

Volume *36* folio *69* case *1*

Reçu *vingt-cinq euros*

(25 EUR)
Marchal
MARCHAL D.

no 60: 2008-463-3079-W

Damen
Ames

Boterberg, 21
1630 Linkebeek
Tél+Fax 02 377 51 05
GSM 0477 43 56 15
philippe.hofmans@scarlet.be
ING 310-0209713-85
T.V.A. BE0 780 031 636

Doss 08/939
quot939.003

Concerne : ACTE DE BASE CHAUSSEE DE WAVRE 868 A ETTERBEEK

CALCUL DES QUOTITES

Chaque lot dispose de sa cave au sous-sol, celle-ci n'interviennent donc pas dans le calculs des quotités.

QUOTITES DANS LE BATIMENT PRINCIPAL

Lot	locaux	surface	coef.	SxC	Quotité	adoptée
1	rez-de-chaussée	91	1.00	91.0	217.81	220
	rez-arrière	164	0.00	0.0	0.00	
	caves R'	9	0.10	0.9	2.15	
	sous-sol arrière	164	0.00	0.0	0.00	
2	entresol 0/1	30	0.10	3.0	7.18	7
3	1 ^{er} étage gauche	50	0.95	47.5	113.69	114
4	1 ^{er} étage droit	67	0.95	63.7	152.35	153
5	2 ^e étage gauche	54	0.90	48.6	116.32	116
6	2 ^e étage droit	67	0.90	60.3	144.33	144
7	3 ^e étage gauche	54	0.85	45.9	109.86	110
8	3 ^e étage droit	67	0.85	57.0	136.31	136
Totaux				417.8	1 000.0	1000

BB
L

1^{er} ETAGE

2^e ETAGE

3^e ETAGE

Commune d' ETTERBEEK
chaussée de Wavre, 868

Dressé par Philippe HOFMANS
Géomètre - Expert Immobilier
Boterberg, 21 1630 Linkebeek Tél.02.377.51

LEGENDE

 Parties communes

Enregistré... rôle(s) sans... renvoi(s)
Au 3ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
Le 16 SEP. 2008
Volume 73 folio 51 case 36
Reçu... 10000 euros (25€)

MARCHAL D.

PLAN DE DELIMITATION DES PARTIES
PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

PLAN DES DIFFERENTS NIVEAUX