

ANDRÉ PHILIPS, Notaire
Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n° 3822
Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles

Je	Acte n° 1245/1999
	Premier Rôle.
Enregistrement : 2° bureau de Jette le	Rôle reçu
Transcrit au bureau de Bruxelles, le	Volume, livre

**STATUTS DE L'IMMEUBLE
A WOLUWE-SAINT-PIERRE,
AVENUE OLIESLAGERS 1- 7**

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF.

Le deux juillet

A Koekelberg (1081 Bruxelles), en l'Etude.

Devant Nous, Maître André **PHILIPS**, Notaire résidant à Koekelberg (1081 Bruxelles).

ONT COMPARU :

La société anonyme "**ROSENBAU**", ayant son siège social à 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 66, bus 13, inscrite au registre de Commerce de Antwerpen sous le numéro 334.126, numéro national 439.604.889.

Constituée en vertu d'un acte de reçu par maître James DUPONT à Bruxelles, le vingt décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier mil neuf cent nonante, sous le numéro 900117-103.

La société est ici représentée en vertu de l'article 21 des statuts par Monsieur Jozef COMMANDEUR, administrateur délégué, demeurant à Belvédèreweg 9, JE Den Haag, NL 2585, Nederland, nommé à cette fonction en vertu d'une décision du conseil d'administration du vingt-trois mars mil neuf cent nonante-neuf, déposée à la publication.

Laquelle comparante nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE.

1. Le comparant est **propriétaire du bien immeuble** suivant :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE - troisième division

Un immeuble de rapport de trente-trois appartements, trente-trois caves, trente-un garages et un emplacement avec ses parties communes érigées:

- et construit sur une parcelle de terrain sise Avenue Olieslager 1-7, cadastrée ou l'ayant été section D numéro 259/L pour une superficie de trente ares cinquante centiares (30 a, 50 ca), étant deux parcelles de terrain (avec un même numéro cadastral) qui sont séparés par un passage public piétonnier.
- et partiellement construit en surplomb, au-dessus le passage public piétonnier sis entre l'Avenue Jean Olieslagers et la Place Jean Capart
- et partiellement en-dessous, étant une partie du tréfonds de ce même passage public, ayant une contenance de quatre-vingt centiares (80ca) (Revenu Cadastral total: 3.001.300)

ORIGINE DE PROPRIETE

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit:

A. Le bien prédécrit appartient au comparant pour l'avoir acquis de la société personnelle à responsabilité limitée RESOVAN, ayant son siège à Wilsele, aux termes d'un acte de vente reçu par maître James DUPONT à l'intervention du notaire Johan VAN OEKEL, à Brasschaat et Maître Tony BOUCKAERT, notaire à Laarne (Kalken), le dix-neuf février mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième Bureau de Bruxelles, le vingt-trois février suivant, volume 7833, numéro 9.

La société RESOVAN, prénommée en était originairement propriétaire,

- partie, (anciennement parcelle numéro: 258/K), en vertu d'un acte d'acquisition, reçu par le notaire James DUPONT; prénommé, et Johan VAN OEKEL, prénommé, le treize février mil neuf cent quatre-vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le six mars suivant, volume 7526, numéro 20, de la société anonyme " Entreprise et Gestion Immobilière Egimo" à Elsene.

La société Egimo en était propriétaire pour l'avoir acquis à son tour de du Monsieur le Commissaire du Comité d'Acquisition, le dix-neuf mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux avril suivant, volume 4811, numéro 4.

Deuxième Rôle.

- partie, (anciennement numéro parcelle 259-H) en vertu d'un acte de vente reçu par notaire VAN OEKEL à l'intervention du notaire POSSOZ à Bruxelles, le sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au cinquième bureau de Bruxelles, le vingt-quatre octobre suivant, volume 7451, numéro 4 ; de 1/ Madame Anne Marie LOSDYCK, sans profession, époux de Monsieur Guy Leon Louis Marie Grégoire DAUMERIE, medecin, à Watermaal-Bosvoorde, et de 2/ monsieur Maurice Michel Jules Ghislain LOSDYCK, médecin, à Etterbeek.

Les consorts LOSDYCK en étaient propriétaires pour l'avoir acquis à leur tour de Monsieur, Jan De Coux, Commissaire du Comité d'Acquisition des bien immobiliers à Bruxelles, en vertu d'un acte de relotissement, le dix-neuf mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le vingt-deux avril suivant, volume 4811, numéro 4.

- partie, (anciennement numéro parcelle 260-D/2) en vertu d'un acte de vente reçu par notaire VAN OEKEL à l'intervention du notaire Thierry VAN HALTEREN à Bruxelles, le dix-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au cinquième bureau de Bruxelles, le trois novembre suivant, volume 7430, numéro 28 de la société REBELCO, ayant son siège à Elsene.

La société REBELCO en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société EGIMO aux termes d'un acte reçu par le notaire Jacques DELCROIX le cinq mai mil neuf quatre-vingt-et-un, transcrit au cinquième bureau de Bruxelles, le vingt-sept mai suivant, volume 6090, numéro 1.

La société EGIMO en était propriétaire pour l'avoir acquis en vertu d'un acte de relotissement reçu par Monsieur, Jan De Coux, Commissaire du Comité d'Acquisition des biens immobiliers à Bruxelles, le dix-neuf mars mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques le vingt-deux avril suivant, volume 4811, numéro 4.

B. Aux termes d'un acte du Notaire James DUPONT, à Bruxelles, le vingt-deux avril mil neuf cent nonante-et-un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq avril , suivant, volume 8104, numéro 13, la commune de Woluwé Saint Lambert a vendu à la société ROSENBAU, comparant, une partie du tréfonds de la parcelle de terrain sise sous le passage public piétonnier reliant l'avenue Olieslagers et la place Jean Capart, ayant une contenance de quatre-vingt centiares (80ca), pour la construction des garages en sous-sol.

La commune en était propriétaire sous plus grande superficie pour l'avoir acquis à son tour de la société EGIMO en vertu d'un acte de relotissement reçu par le Monsieur, Jan De Coux, Commissaire du Comité d'Acquisition des biens immobiliers à Bruxelles, le vingt-quatre mars mil neuf cent septante-cinq, transcrit au même bureau le seize avril suivant, volume 5018 numéro 2.

C. Aux termes d'un acte du Notaire James DUPONT, du deux septembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit le quatorze septembre suivant, volume 8675, numéro 17, la société ROSENBAU, prénommée, a cédé à l'association Intercommunale Coopérative INTERLEC, ayant son siège à la maison Communale Woluwé-Saint Lambert, un bail emphytéotique pour une durée de nonante-neuf (99) années consécutives, sur un local au sous-sol, d'une superficie de vingt-sept centiares douze dix-milliaires (27ca, 12dma).

2. Servitudes

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de **servitudes** ou obligations concernant l'immeuble prédécrit, sauf celles reprises ci-dessous:

- Il est fait remarquer que l'acte de vente reçu le vingt-deux avril mil neuf cent nonante-et-un, par le Notaire James DUPONT, dont question ci-avant, contient les stipulations ci-après littéralement reproduites:

"Conditions spéciales:

"1 Par décision du Conseil Communal en date du quinze septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, la commune a autorisé l'acquéreur à construire en surplomb du passage public piétonnier prédécrit, et ce à partir d'une hauteur hors sol de quatre mètres trente centimètres et sur une longueur de quinze mètres, à charge pour l'acquéreur de remettre en état et de terminer à ses frais la construction de l'assiette du susdit passage public piétonnier sur toute sa longueur entre l'avenue Olieslagers et la place Jean Capart.

2. Le(s) propriétaire(s) du sous-sol du sus-dit passage public piétonnier fera(ont) leur affaire personnelle de tous les problèmes d'étanchéité susceptibles de survenir dans les constructions situées sous la voirie, sans pouvoir inquiéter ni réclamer quelconque indemnité au vendeur.

3. Si, pour procéder à des aménagements ou à des remises en état dans les constructions en sous-sol, des travaux sur la voirie doivent être entrepris, tous les frais inhérents à ces travaux sont à charge du (des) propriétaire(s) des constructions en sous-sol

Troisième Rôle.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance relatifs au bien vendu devront contenir la mention expresse des conditions spéciales."

Les futurs propriétaires des appartements seront subrogés aux droits et obligations résultant des stipulations ci-dessous reproduites, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent au bien présentement divisé.

- La société ROSENBAU, prénommée, a cédé à l'association Intercommunale Coopérative INTERLEC, un bail emphytéotique pour une durée de nonante-neuf (99) années consécutives (avec reconduction tacite possible pour une même durée), à partir du deux septembre mil neuf cent nonante-trois, aux termes d'un acte du notaire James DUPONT, de la même date.

Le droit emphytéotique concerne un local au sous-sol ayant accès par une porte de la cabine dans la rampe d'accès vers les garages, ayant une superficie de vingt-sept centiares douze dix-milliaires (27ca, 12 dma).

Les grosses réparations et celles qui sont généralement à charge du propriétaire seront assumés par l'association des copropriétaires. Les réparations pour entretien locatif ou aménagement seront à charge de l'Intercommunale Interlec.

- En outre

a) en vertu les dispositions de l'acte de Monsieur, Jan De Coux, Commissaire du Comité d'Acquisition des biens immobiliers à Bruxelles, le vingt-quatre mars mil neuf cent septante-cinq, précité,

b) conformément le permis de bâtir délivré par la commune le onze septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf (sous numéro: 229/1989), (dont une copie restera ci-annexé), et partiellement

c) conformément les dispositions du procès-verbal de Monsieur JANSSENS, géomètre, à Rotselaar, le dix-huit octobre mil neuf cent nonante, il est accordé un droit de passage public perpétuel, qui doit être accessible à tout moment pour le public.

- Le comparant déclare qu' à sa connaissance comme étant propriétaire de la partie du tréfonds sous le passage public piétonnier, les constructions en sous-sol (pour les garages et caves) ne sont pas entravées d'une servitude quelconque, à l'exception de celle reprises-ci-dessus.

URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance Organique de la planification et de l'urbanisme de la région de Bruxelles Capitale, du vingt-neuf août mil neuf cent nonante et un, le notaire soussigné a demandé le vingt-six avril mil neuf nonante-neuf dernier, à la Commune de Woluwe-Saint-Pierre de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-six avril dernier la commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est :

"POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

"* En ce qui concerne la destination :

- "- Plan de secteur (A.R. du 28.11.1979) : zone d'habitation .*
- "- Plan particulier d'affectation du sol : n° X/4 -AR. Du 24.12.1969*
- "- Permis de lotir approuvé : 11.10.1988*
- "- Projet de Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. du 16.07.1998):zone d'habitation à prédominance résidentielle.*
- " sous réserve de l'application de l'article 31 de l'ordonnance du 29.08.1991 organique de la Planification et de l'urbanisme, modifiée à plusieurs reprises.*

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

Tout projet de construction, de "transformation ou de modification d'utilisation devra se conformer aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° X/4 précité, dont les prescriptions peuvent être obtenus à l'administration communale"

"* En ce qui concerne un 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 est repris.

"* Autres renseignements :

"Le bien :

- ne se trouve pas dans un périmètre de développement renforcé du logement (A.G.R.B.C. du 04.07.1996) ;

"- n'est pas inscrit, à ce jour, dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 42 de "l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la Conservation du patrimoine "immobilier (M.B. 07.04.1993) ;

"- n'est pas grevé d'une servitude de conduite souterraine (transport "de produits gazeux ou autres)".

Quatrième Rôle.

La comparante aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

3. Déclarations préliminaires:

La comparante qui déclare expressément vouloir supprimer et annuler l'acte de base qui régissait l'immeuble. Cet acte de base reçu par le notaire Johan VAN OEKEL, prénommé, le vingt-et-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf ne répond plus à la réalité concrète de l'immeuble, par conséquent n'ayant aucune valeur. La comparante déclare le remplacer intégralement par l'acte de base et règlement de copropriété qui seront adoptés ci-après.

Cet exposé fait, la comparante, nous a requis d'acter sa volonté de placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété, réglé par la première section du chapitre III 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 à l'immeuble prédécrit.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, l'immeuble sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions, des appareillages communs et du terrain.

TITRE PREMIER - ACTE DE BASE

CHAPITRE I. - DESCRIPTION.

Un immeuble de rapport sis à Woluwé-Saint-Pierre, érigé sur une parcelle de terrain sise Avenue Olieslagers 1-7, ci-avant décrit, comprenant :

Des communs, un niveau de caves au sous-sol et garages , un rez-de-chaussée et cinq étages d'appartements.

CHAPITRE II. - ANALYSE DES PLANS - DIVISION.

En vue de la mise sous le régime de la copropriété dudit immeuble, la comparante nous a remis les plans de l'immeuble, lesquels plans resteront annexés aux présentes pour en faire partie intégrante et seront déposés au bureau des hypothèques en même temps qu'une expédition des présentes, sans cependant être soumis à la formalité de la transcription.

Les plans présentent des coupes horizontales de l'immeuble permettant de localiser dans l'espace les différentes parties de l'immeuble.

La division de l'immeuble s'opère également sur base de la description et des plans évoqués.

La dénomination des entités privatives et les parties privatives sont réparties en plusieurs entités distinctes, comme décrit ci-après.

L'immeuble se compose comme suit :

1. Plans du sous-sol.

Il donne une description du sous-sol de l'immeuble.

On y remarque :

a) parties privatives :

- trente-et-un garages avec robinet d'eau numérotés de un dix-neuf et de vingt-et-un à trente-trois et un emplacement de voitures numéro 20, et trente-trois caves numérotées de un à trente-trois 1 à 33.

Le garage numéroté (26) vingt-six - comme indique sur les plans - comporte également le numéro 18, étant néanmoins *un seul* grand garage.

Pour la facilité des choses, la comparante décide dès à présent de ne tenir compte qu'avec le numéro 26 pour ce même garage et de ne plus mentionner le numéro 18, qui est supprimé par les présentes.

b) parties communes :

- trois fois l'ensemble d'un escalier avec sa cage, l'ascenseur avec sa cage, et le sas;

- l'entrée et sortie la zone de manoeuvre pour l'accès aux garages

- trois locaux compteurs pour l'électricité et trois locaux pour le gaz avec ses compteurs proprement dit.

- l'espace pour les divers installations (tuyauterie) et conduites

Cinquième Rôle.

2. Plans du rez-de-chaussée.

Il donne une description du rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque :

a) parties privatives:

A ce niveau se trouvent six appartements, marqué de gauche à droite, vu de la façade, AO, BO, CO, DO, EO et FO.

b) parties communes :

- les halls d'entrée (avec les boîtes aux lettres), les sas, les halls ayant accès aux cages d'escalier et aux ascenseurs, les ascenseurs avec leur cage, les escaliers avec leur cage.

- pour le "bloc D": un hall d'entrée avec l'escalier et sa cage.

- local commun (à l'arrière de l'appartement FO) ayant son accès par le passage piétonnier à partir du jardin commun et qui passe par le local technique (celui-ci étant la cabine d'électricité - bail emphytéotique).

- l'allée du garage (se trouvant à l'arrière de l'appartement FO) avec deux fenêtres sortant vers le jardin arrière, .

3. Plans du premier, deuxième, troisième et quatrième étage.

Il donne une description d'un étage-type de l'immeuble.

On y remarque :

a) parties privatives :

• **DANS LE BLOC A**

A tous les niveaux se trouve un appartement, (le volume d'un appartement), numérotés A 1 au premier étage, A 2 au deuxième étage, A 3 au troisième étage et A 4 au quatrième étage.

• **DANS LE BLOC B**

A tous les niveaux se trouve un appartement, (le volume d'un appartement), numérotés B 1 au premier étage, B 2 au deuxième étage, B 3 au troisième étage et B 4 au quatrième étage.

• **DANS LE BLOC C**

A tous les niveaux se trouve un appartement, (le volume d'un appartement), numérotés C 1 au premier étage, C 2 au deuxième étage, C 3 au troisième étage et C 4 au quatrième étage.

- **DANS LE BLOC D**

A tous les niveaux se trouve un appartement, (le volume d'un appartement), numérotés D 1 au premier étage, D 2 au deuxième étage, D 3 au troisième étage et D 4 au quatrième étage.

- **DANS LE BLOC E**

A tous les niveaux se trouve un appartement, (le volume d'un appartement), numérotés E 1 au premier étage, E 2 au deuxième étage, E 3 au troisième étage et E 4 au quatrième étage.

- **DANS LE BLOC F**

A tous les niveaux se trouve un appartement, (le volume d'un appartement), numérotés F 1 au premier étage, F 2 au deuxième étage, F 3 au troisième étage et F 4 au quatrième étage.

b) parties communes:

- les paliers et les ascenseurs, les ascenseur avec leur cage, les escaliers avec leur cage.
- pour le "bloc D": un palier avec l'escalier et sa cage.
- l'espace pour les divers installations (tuyauterie) et conduites.

4. Etage du toit:

On y remarque:

- partie privatives : A ce niveau se trouve trois appartements (dénommés penthouse), numérotés P 1, P 2 et P 3
- partie commune:
- les paliers et les escaliers avec leur cage,
- l'espace pour les divers installations (tuyauterie) et conduites.
- les locaux machinerie des ascenseurs.

5. Niveau du toit .

partie commune:

- le toit avec sa toiture.
- les locaux techniques éventuels et les divers accès au toit.

CHAPITRE III. - DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

1) Description des lots.

AU SOUS-SOL

- Trente-et-un (31) garages et un emplacement:

Sixième Rôle.

Les garages numéros **1/2/3/4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/19/33/32/31/25/24 +20**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) ou l' emplacement numéro 20 proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun vingt/dix-millièmes (20/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* Les garages numéros **27/26/21**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun trente/dix-millièmes (30/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* Les garages numéros **15/16/17**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun quinze/dix-millièmes (15/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* Les garages numéros **30/29**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun dix-huit/dix-millièmes (18/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* Les garages numéros **10/22**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun vingt-quatre/dix-millièmes (24/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* Le garage numéro **23**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

vingt-huit/dix-millièmes (28/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* Le garage numéro **28**

a) en propriété privative et exclusive:

garage (avec sa porte) proprement dit.

b) en copropriété et indivision forcée:

treize/dix-millièmes (13/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain

• Au sous sol: trente-trois (33) caves:

* les caves numéros **1 à 11 et de 14 à 27 et de 29 à 33**

a) en propriété privative et exclusive:

le local proprement dit (avec sa porte).

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun dix/dix-millièmes (10/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* les caves numéros **12 et 13**

a) en propriété privative et exclusive:

le local proprement dit (avec sa porte).

b) en copropriété et indivision forcée:

chacun cinq/dix-millièmes (5/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

* la cave numéros **28.**

a) en propriété privative et exclusive:

le local proprement dit (avec sa porte).

b) en copropriété et indivision forcée:

vingt/dix-millièmes (20/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

REZ DE CHAUSSEE.

• Les six appartements "0" au rez-de-chaussée de l'immeuble, comprenant:

L'appartement AO

a) en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, cuisine, débarras, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent cinquante /dix-millièmes (250/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

c) jouissance exclusive sur:

la parcelle de jardin, à l'arrière de l'appartement, comme indiquée sous liseré *rouge* sur le plan dans question ci-dessous.

Septième Rôle.

Les appartements BO en EO

a) en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, cuisine, débarras, cabine de douche, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent cinquante /dix-millièmes (250/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

c) jouissance exclusive sur:

la parcelle de jardin, à l'arrière de l'appartement, comme indiquée sous liseré *verte* (pour BO) et *bleue* (pour EO) sur le plan dans question ci-dessous.

L'appartement CO

a) en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent vingt/dix-millièmes (220/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

c) jouissance exclusive sur:

la parcelle de jardin, à l'arrière de l'appartement, comme indiquée sous liseré *orange* sur le plan dans question ci-dessous.

L'appartement DO

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent vingt/dix-millièmes (220/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

c) jouissance exclusive sur:

la parcelle de jardin, à l'arrière de l'appartement, comme indiquée sous liseré *jaune* sur le plan dans question ci-dessous.

L'appartement FO

a) en propriété privative et exclusive: hall, water-closet, débarras, living, cuisine, salle de bains, *une* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent/dix-millièmes (200/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

PREMIER, DEUXIÈME TROISIÈME ET QUATRIÈME ÉTAGE

BLOC A:

- Les appartements A1, A2, A3 et A4.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, terrasse, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent quatre-vingt-cinq /dix-millièmes (285/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

BLOC B:

- Les appartements B1, B2, B3 et B4.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes (285/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

BLOC C:

- L' appartement C1

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent vingt /dix-millièmes (220/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

- Les appartements C2, C3 et C4.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent cinquante /dix-millièmes (250/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

BLOC D:

- L' appartement D1

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent vingt/dix-millièmes (220/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

Huitième Rôle.

- Les appartements D2, D3 et D4.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Trois cent quarante-cinq /dix-millièmes (345/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

BLOC E:

- Les appartements E1, E2, E3 et E4.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent quatre-vingt cinq/dix-millièmes(285/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

BLOC F:

- Les appartements F1, F2, F3 et F4.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent quatre-vingt cinq/dix-millièmes(285/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

A L'ÉTAGE DU TOIT:

- Les appartements P1 et P3

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *deux* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Deux cent soixante/dix-millièmes (260/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

- L'appartement P2.

a) en propriété privative et exclusive hall, water-closet, living, cuisine, débarras, une terrasse, cabine de douche, salle de bains, *trois* chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée:

Trois cent quinze/dix-millièmes (315/10.000) indivis dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain.

2) Parties privatives.

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de son lot, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et les caves, les fenêtres sur rue ou sur jardin à l'arrière avec leurs volets ou persiennes éventuelles et garde-corps éventuelles, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs (appartements, garages et caves) et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (par exemple: compteurs particuliers, canalisations particulières d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, installation de chauffage particulière, et caetera ...).

3) Parties communes.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Sont notamment parties communes générales:

- le terrain;
- les fondations et le gros-oeuvre en général, les charpentes, les toitures, les zingueries et descentes d'eaux pluviales, les lanterneaux, les étanchéités en général (le cuvelage des caves, les toitures plates). L'étanchéité des terrasses sont de ce fait également considérés comme étant des parties communes, à l'inverse de l'éventuel revêtement de surface de ces terrasses qui est privatif;
- les revêtements et la décoration extérieure des façades (mais non les garde-corps et les fenêtres, qui sont privatifs);
- les cheminées, conduits et gaines de ventilations;
- les canalisations d'égouttage et accessoires divers, les raccordements, canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif et les adductions en aval des compteurs individuels);
- le réseau sanitaire complet, les appareillages et câblages de détection anti-incendie, le réseau et les hydrants anti-incendie des parties communes en général;

Neuvième Rôle.

- les locaux réservés aux installations électriques de basse et haute tension et aux compteurs de consommation de gaz et d'eau;
- toutes les zones situées entre les murs mitoyens et les cloisons intérieures de parachèvement, ainsi que les gaines techniques;
- la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, les paliers, le hall d'entrée, l'installation de parlophone ainsi que la porte d'entrée de l'immeuble.

Sont également considérés comme étant communs, les revêtements de sols et muraux, faux-plafonds, plafonds et plafonnages se trouvant ou pouvant se retrouver dans chacune des parties communes générales prédécrites.

CHAPITRE V. - REPARTITION DES MILLIEMES.

Les parties communes ont été réparties en dix-mille/dix-millièmes (10.000/10.000).

Les quotités indivises dans ces parties communes attribuées à chacune des entités privatives sont fixées comme suit :

<u>Appartement AO:</u>	250/10.000
<u>Appartement A1:</u>	285/10.000
<u>Appartement A2:</u>	285/10.000
<u>Appartement A3:</u>	285/10.000
<u>Appartement A4:</u>	285/10.000
<u>Appartement BO</u>	250/10.000
<u>Appartement B1:</u>	285/10.000
<u>Appartement B2:</u>	285/10.000
<u>Appartement B3:</u>	285/10.000
<u>Appartement B4:</u>	285/10.000
<u>Appartement C0:</u>	220/10.000
<u>Appartement C1</u>	220/10.000
<u>Appartement C2:</u>	250/10.000
<u>Appartement C3:</u>	250/10.000
<u>Appartement C4:</u>	250/10.000
<u>Appartement D0:</u>	220/10.000
<u>Appartement D1:</u>	220/10.000
<u>Appartement D2</u>	345/10.000
<u>Appartement D3:</u>	345/10.000
<u>Appartement D4:</u>	345/10.000
<u>Appartement E0:</u>	250/10.000
<u>Appartement E1:</u>	285/10.000
<u>Appartement E2:</u>	285/10.000
<u>Appartement E3:</u>	285/10.000
<u>Appartement E4:</u>	285/10.000
<u>Appartement F0:</u>	200/10.000
<u>Appartement F1:</u>	285/10.000
<u>Appartement F2:</u>	285/10.000
<u>Appartement F3:</u>	285/10.000
<u>Appartement F4:</u>	285/10.000
<u>Appartement P1:</u>	260/10.000
<u>Appartement P2:</u>	315/10.000
<u>Appartement P3:</u>	260/10.000
<u>Garages: 1/2/3/4/5/6/7/8/9/11/12/13/14/19/33/32/31/25/24/20</u>	400/10.000
<u>Les garages: 27/26/21</u>	90/10.000
<u>Les garages: 15/16/17</u>	45/10.000
<u>Les garages: 30/29</u>	36/10.000
<u>Les garages: 10/22</u>	48/10.000
<u>Le garage: 23</u>	28/10.000
<u>Le garage: 28</u>	13/10.000
<u>Les caves: 1 à 11; 14 à 27; 29 à 33:</u>	300/10.000
<u>les caves: 28 (20/10.000) 12/13 (10/10.000):</u>	30/10.000

CHAPITRE VI. - RESTRICTIONS - RESERVES- DESTINATION.

I. Caves.

Les propriétaires pourront échanger entre eux les caves (ayant une quotité séparée) par acte authentique.

Il est interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans l'immeuble d'être propriétaire d'une cave.

Il est aussi interdit de donner une cave en location ou d'en concéder la jouissance à une personne n'occupant pas un local privatif dans l'immeuble.

Chaque propriétaire des garages 21 à 33 est aussi propriétaire de la cave respective se trouvant dans le fonds de son garage. Ces caves au fond des garages suivent toujours la chose principale, étant le garage, et ne peuvent donc pas être aliéné séparément.

II. Garages.

Les garages sont destinés aux véhicules de tous genres (voitures automobiles, side-cars, motocyclettes, et caetera...) d'un poids ne dépassant pas trois tonnes (chargement compris).

Les garages et emplacements pour voiture peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location. Plusieurs, parmi ceux-ci, peuvent faire l'objet d'une location unique, de préférence à des propriétaires ou des occupants de l'immeuble.

L'emplacement de parking numéro 20 doit subir la servitude du droit de passage au bénéfice des occupants des caves qui sont à côté de cet emplacement.

On veillera à ce que le véhicule ne gêne d'aucune manière la circulation normale à l'intérieur du parking.

Il est strictement interdit de laver son véhicule à l'intérieur du parking et d'y effectuer des travaux quelconques.

Il est strictement interdit à tout autre qu'à un copropriétaire dans l'immeuble d'être propriétaire d'un garage.

Seule la comparante pourra, par dérogation à ce qui précède, décider de la vente d'un garage non vendu à un tiers non propriétaire d'appartement. Dès lors, le propriétaire qui - le cas échéant- n'a qu'un garage dans l'immeuble devra également payer un forfait réduit (à établir par l'assemblée générale) dans les frais d'entretien ou de réparation de l'ascenseur ou sa machinerie.

III. Jardins - jouissance exclusive .

-Les propriétaires des appartements AO/BO/CO/DO/EO au rez-de-chaussée auront *la jouissance exclusive* des parcelles de jardins respectifs à l'arrière de leur appartement, tels qu'ils sont repris sur le procès-verbal de mesurage et de délimitation, établi par Alain HAMON, Géomètre expert, à Bruxelles, Rue Vanderkindere 540, le huit juin mil neuf cent nonante-neuf.

L'appartement EO a également une jouissance de la parcelle du jardin qui est situé derrière le local commun et l'appartement FO, comme ce-ci est mieux indiqué sur le plan de mesurage précité.

-À l'intérieur de la haie commune (en pins) les occupants ou bénéficiaires de cette jouissance sont autorisés, à leur frais, à clôturer les ouvertures dans les haies, à entourer ou à cerner l'intérieur de la parcelle des jardins (sur la quelle ils ont la jouissance) par des haies naturelles ou des clôtures métalliques d'une hauteur maximale de un mètre cinquante centimètres (1,50 cm), dont les formes et couleurs doivent être approuvés par l'assemblée générale par simple majorité, ce-ci pour garantir l'aspect homogène de l'immeuble. Ils devront, par contre, à tout moment pouvoir garantir un accès de passage -entre les diverses parcelles- pour les services compétents (contrôle des puits ou entretien des haies communes,).

L'implantation, aux frais de bénéficiaires, des arbres, plantes et autres objets doit être approuvée par l'assemblée générale par simple majorité, à l'exception des fleurs et autres petits objets.

Les occupants respectifs des jardins veilleront au bon entretien de leur parcelle respective de jardin. Ils sont tenus de tondre régulièrement la pelouse et de tailler les plantes et buissons éventuels.

Les divers bénéficiaires de ce droit de jouissance exclusive auront le droit de mettre une terrasse de quatre mètres cinquante de profondeur et d'une hauteur maximale de dix centimètres dans leur jardin derrière leur propre appartement, à condition qu'ils n'empêchent le cours pluvial. Ils pourront également apposer des tentes solaires à fixer à la façade, dont la taille et couleur doit être approuvée par l'assemblée générale par simple majorité.

L'arbre devant la façade de l'immeuble sera élagué.

Onzième Rôle.

IV. Appartements.

Les locaux dépendant de l'immeuble sont destinés à être affectés exclusivement à un usage d'habitation. Par contre, au rez-de-chaussée, il y pourra être exercé une profession libérale ou assimilée tel que cabinet dentaire, de médecin, d'ingénieur, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le propriétaire qui affectera l'appartement à l'usage d'une profession libérale ou de bureaux, devra payer à la communauté des copropriétaires un forfait de dix pour cent (10%) comme supplément, calculé sur les frais communs annuels (totalité) afférent à cet appartement en question.

IV. Entrées-Porte palière.

Uniquement les appartements D1 et DO ont une entrée et un escalier séparé au numéro 3, Avenue Olieslager, bien que leur boîte aux lettres se trouve au hall du numéro 5, dans la partie C du bloc C-D. L'intérieur de cet hall pourra être repeint, sans avoir l'autorisation de l'assemblée générale, aux frais de ces deux propriétaires.

Chaque propriétaire sera autorisé à remplacer à ses frais la porte palière de son appartement par une nouvelle porte correspondant au style architectural de l'immeuble de manière à se protéger contre toutes infractions éventuelles, tout en préservant l'harmonie de l'immeuble. Pour ce faire, il en informera au préalable les autres copropriétaires qui pourront formuler leurs remarques.

V Réserve droit

La comparante se réserve le droit de s'écarter des plans ci-annexés en ce qui concerne la distribution interne des parties privatives.

La comparante s'engage à installer à ses frais, des compteurs de passage d'eau dans chaque garage.

D'une manière générale:

Si des dégâts devaient être occasionnés au bâtiment suite à des modifications, les réparations devraient être prises en charge par le propriétaire qui a fait effectuer les travaux. Les autres propriétaires du bâtiment devront être prévenus du commencement des travaux à la date y précisée par l'envoi d'une lettre adressée à l'association des copropriétaires et ne pourront s'opposer à ces modifications.

Ces travaux n'altéreront pas la qualité des choses communes attachées aux éléments dont question ci-dessus.

Ces travaux auront lieu sous la surveillance d'un architecte et moyennant autorisation des autorités compétentes, sans avoir à recourir à aucune formalité vis-à-vis de la copropriété, dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

CHAPITRE VII. - SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

Des servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera...;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antennes, et caetera...);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore l'usage des lieux.

CHAPITRE VIII. - CONSTATATION JURIDIQUE.

Suite à la division ci-dessus opérée, chacune des dix propriétés privatives telles que prédécrites constitue, dès-à-présent, un fonds distinct, ayant chacune comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

De ce fait, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leurs propriétaires et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de dix-millièmes ci-avant précisé.

Les quotités indivises reprises dans le tableau ci-dessus seront acceptées par tous les copropriétaires comme définitives quelles que soient les modifications apportées ultérieurement aux propriétés privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.

TITRE DEUXIEME - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Douzième Rôle.

Article 1 - Dénomination - Sièges.

L'association des copropriétaires porte la dénomination
"Association des Copropriétaires de Jean Capart"

Son siège est établi à Woluwé-Saint-Pierre, Avenue Olieslagers
1/7.

**CHAPITRE II.- DROITS ET OBLIGATIONS DES
COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX
PARTIES COMMUNES.**

**Article 2 - Particularités de la jouissance des parties
privatives.**

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user 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 de l'immeuble.

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
seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des
autres propriétaires.

De toutes manières il est interdit d'enlever les salles de bains et
cuisines de leurs emplacements actuels, afin de ne pas perturber la
quiétude des appartements voisins.

Il est également interdit aux propriétaires de faire, même à
l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses
communes, sans l'avis et le consentement des autres propriétaires.

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres
dispositifs de protection. Ils devront être de couleur et de modèle agréé
par l'assemblée générale.

L'immeuble est équipé d'un réseau permettant aux propriétaires
et occupants des appartements le composant de se raccorder aux
réseaux de distributions d'émissions radiophoniques et télévisuelles.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra en outre à la
majorité absolue, décider d'équiper l'immeuble d'un réseau de
télécommunications de type Minitel, GSM, réseau informatique ou autre.
Elle établira dans cette hypothèse, aux mêmes conditions de majorité, un
règlement d'ordre intérieur.

Article 3. - Des limites à la jouissance des parties privatives.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 4. - Transformations.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux et les honoraires de l'architecte seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 5. - Situation juridique des parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoires et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

CHAPITRE III.

CHAPITRE IV. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 6 - 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.

Treizième Rôle.

Article 7 - 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 8 - Assemblées.

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, au jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

Article 9 . Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer 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.

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

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.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

Article 10 - Mode de Convocations.

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus.

Article 11 - 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.

Le point libellé " divers " ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

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 12 - Indivision des voix.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 13 - Mandat.

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

Chaque époux sera présumé représenter son conjoint.

Article 14 . - Délibérations.

a) Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

Quatorzième Rôle.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 du Code Civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'ensemble immobilier ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.

L'assemblée générale 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.

c) Majorité absolue.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Conditions pratiques.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

Article 15 . - Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

a) de toutes modifications aux statuts pour autant qu'elles ne concernent que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, ainsi que de toutes modifications au règlement d'ordre intérieur;

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

c) 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 :

Quinzième Rôle.

- a) de toutes autres modifications aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination du complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction du complexe immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Cette majorité est également exigée dans le cas d'une seconde assemblée générale, réunie lorsque le quorum exigé à la réunion précédente pour délibérer valablement n'a pas été atteint.

3. Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale du complexe immobilier;
- b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette unanimité est également exigée dans le cas d'une seconde assemblée générale, réunie lorsque le quorum exigé à la réunion précédente pour délibérer valablement n'a pas été atteint.

CHAPITRE V. - SYNDIC.

Article 16 - Nomination.

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à l'exception cependant de locataires éventuels. 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.

Article 17 - 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 gérant a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs sous sa propre responsabilité.

Article 18 - Comptabilité.

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face tant aux dépenses communes moyennes d'une période équivalent à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

Le syndic peut envoyer un décompte trimestriel des charges réels et un bilan annuel.

Article 19 - Recouvrement des créances.

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. Toutes sommes dues qui restaient impayées après une mise en demeure produiront d'office un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique, majorité de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Article 20 - Délégation de loyer.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

CHAPITRE VI. LE CONSEIL DE GÉRANCE

Article 21. Nomination.

L'assemblée générale des copropriétaires décide de la création, de la composition et de la suppression d'un conseil de gérance.

Elle sera également compétente pour décider de sa composition et pour lui conférer certaines missions particulières dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

Article 22. Pouvoirs.

Le conseil de gérance s'il existe se voit confier :

- toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de réserver au dit conseil de gérance;
- une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- * la surveillance de la gestion du syndic;
- * l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;
- * le contrôle de l'exécution du budget;
- * le contrôle des comptes;
- * la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice au droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 paragraphe 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Article 23. Délibérations.

Le conseil de gérance délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de gérance seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale, le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

CHAPITRE VII - RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES ET CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES. ET RECETTES COMMUNES.

Article 24. Principe.

Les charges communes comprennent de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre dans l'immeuble.

Les dates et heures de mise en fonctionnement des divers services généraux seront arrêtés par le syndic.

Article 25 - Charges communes.

Composition des charges.

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales.

2° charges communes spéciales.

A. Charges communes générales :

§ 1. - Composition.

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration du complexe immobilier;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes générales utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes générales et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien et réparation des parties communes de l'immeuble qui ne sont pas repris sous point B., ainsi que l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès et abords du complexe immobilier;

f) les indemnités dues par la copropriété.

L'énumération qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

§ 2.- Fonds de réserve - Fonds de roulement.

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes générales, et ce conformément à la loi, il sera créé un fonds de roulement et un fonds de réserve.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liées aux charges communes générales.

Dix-septième Rôle.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées aux charges communes générales.

§ 3.- Contribution.

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

B. Charges communes spéciales :

§1.Composition

a) Sont considérées comme charges communes spéciales, les charges qui sont propre et exclusivement à charge d'une unité séparée ou bloc de l'immeuble.

Ils existent quatre unités différentes et séparées: le Bloc dénommé A-B, le bloc C-D, le bloc E-F, et l'unité (le Bloc) des garages et caves au sous-sol.

Les propriétaires de ces unités ou blocs doivent entre eux partager les frais qui sont exclusivement au bénéfice de cette unité, tel que les dépenses inhérents à l'ascenseur, l'électricité, et embellissement, peinture des cages (escalier et ascenseur) ou entrées.

Et pour l'unité de garage: l'ensemble des frais à l'intérieur des parties communes concernant l'électricité, l'embellissement, la porte du garage avec son entrée, son allée, et la pente à l'extérieur.

Cette énumération est limitative.

Les décisions de dépenses liées aux charges spéciales seront donc prises par assemblée concernée et séparée.

En principe, sauf décision contraire de l'assemblée générale, les frais d'entretien périodique sera une charge commune générale.

§2. Fonds de roulement - Fonds de réserve.

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges spéciales, il pourra être créé au sein de chaque assemblée propre à chaque unité, un fonds de roulement spécial et un fonds de réserve spécial exclusivement affectés aux charges communes spéciales précitées.

§3. Contribution

Chaque copropriétaire d'un appartement ou garage de chaque unité en question contribuera à ces charges communes spéciales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes calculés sur la totalité des quotités des lots dans cette unité ou bloc. Soit sur un total pour le Bloc A-B de trois mille quarante quotités (3.040); pour le Bloc C-D de deux mille neuf cent quatre-vingt (2.980) quotités; pour le Bloc E-F de deux mille neuf cent nonante (2.990) quotités; pour le Bloc garages et caves de neuf cent nonante (990) quotités.

Ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun.

D. Charges communes de fonctionnement.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

E. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale plénière et ses comptes particuliers aux assemblées particulières éventuelles, les soumet respectivement à leur approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale plénière et des assemblées particulières éventuelles, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale plénière ou en assemblée particulière.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les assemblées générales des copropriétaires pourront décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Article 26. Consommations particulières - eau - gaz - électricité.

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau et de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers, la location et la consommation seront considérées comme dépenses communes.

Article 27. - Distribution d'eau

Le relevé des compteurs d'eau sera fait à la requête du syndic, à sa meilleure convenance.

Les consommations individuelles sont donc comptabilisées annuellement pour chacun dans le décompte de charges.

Article 28 - Délégation de loyer.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

Article 29. Impôts.

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

Article 30. Responsabilité civile.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 31. Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire.

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

Article 32. Recettes.

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 33. Modification de la répartition des charges communes.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code Civil).

Dix-neuvième Rôle.

Article 34. Mutation d'un lot

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

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

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

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

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

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code Civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

CHAPITRE VII - MODIFICATIONS - OPPOSABILITE.

Article 35 - 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.

Vingtième Rôle.

Article 36 - 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 réels 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. Cette communication sera faite aussi bien à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, présent ou non à l'assemblée, qu'aux locataires et occupants de l'immeuble.

Les personnes qui jouissent d'un droit de vote pourront se faire remettre les dites décisions contre un accusé de réception.

CHAPITRE VIII. - ASSURANCES.

Article 37 - Assurances.

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts causés par l'eau, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires. Le syndic est habilité à conclure ces contrats d'assurance au nom de l'association des copropriétaires.

La police suivante sera notamment souscrite : Risques d'incendie de l'immeuble couvrant le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions.

Article 38 - Exemple.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 39 - Primes à charge d'un seul.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 40 - Assurances particulières.

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 41 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir son mobilier, contre l'incendie et le recours des voisins.

<p><u>TITRE TROISIEME. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u></p>

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Article 1. - Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé " Livre de gérance ", tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 2. - Publicité du règlement d'ordre intérieur.

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1 Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

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

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

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

5 Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus sub 3 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Article 3. - Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Article 4. - Entretien des cheminées.

Les copropriétaires devront faire ramoner la cheminée commune, toutes les fois qu'il sera nécessaire par un ramoneur-juré.

Vingt-deuxième Rôle.

Article 5. - Bois.

Les propriétaires et occupants des lots privatifs ne pourront scier, casser et fendre du bois dans l'immeuble.

Article 6. - Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, l'escalier, les paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, et caetera....

Article 7. - Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera....

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils appropriés à cet effet.

Article 8 - Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS.

Article 9. Esthétique

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades, fenêtres et balcons, ni enseignes fixes ou mobiles, ni publicité. Toutefois, les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux sont permis, pour autant qu'ils soient conformes aux modèles couramment pratiqués.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombant en voile blanc, genre " Tergal " incolore, sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures visibles de l'extérieur.

Article 10. Sécurité.

Les copropriétaires s'abstiendront de fixer aux murs extérieurs et aux balcons, tous dispositifs qui pourraient avoir pour effet de faciliter l'entrée par effraction dans les appartements. Chaque propriétaire est personnellement responsable des suites de ses actes ou abstentions dans ce sens.

La porte d'entrée de l'immeuble et la porte du garage seront maintenues verrouillées tous les jours entre vingt-deux heures et sept heures du matin. En dehors de ces heures, la porte d'entrée sera fermée mais sans clé.

Article 11. Halls et paliers.

Dans les halls et paliers, il pourra être établi des panneaux généraux sur lesquels il sera permis aux divers occupants d'apposer une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par le syndic, indiquant leur nom, numéro et étage du local privatif.

Des panneaux du même genre, mais de format réduit pourront être établis dans l'ascenseur.

Article 12. Boîtes aux lettres et plaquettes nominatives.

Chaque occupant dispose d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée. Il y fera apposer à ses frais, dès son entrée en jouissance, une plaquette nominative conforme au modèle fixé. Sur cette boîte pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, et le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif.

Une plaquette similaire mais plus petite sera apposée dans l'ascenseur, ainsi qu'au tableau de sonnerie, également à ses frais.

Ces plaquettes seront commandées et apposées à l'intervention du syndic.

Article 14. Généralités.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseur, dégagements, et également le passage piétonnier devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit; il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque.

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux endroits et heures indiqués par le syndic.

Aucun véhicule ne pourra stationner sur le passage piétonnier

Article 15 Animaux.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir, à titre de tolérance, que des chiens domestiques ou chats domestiques.

Si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Vingt-troisième Rôle.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard après la signification, sous pli recommandé, de la décision de l'assemblée générale, astreinte à verser à titre de recette commune, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 16 Règlement de police intérieure.

De façon générale, le syndic pourra établir des règlements de police intérieure, obligatoires pour tous les occupants de l'immeuble ainsi notamment, pour l'usage de l'ascenseur, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toutes autres questions d'intérêt commun.

Article 17 Moralité.

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

Article 18. Tranquillité.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et, notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus, formellement, d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Article 19. Appareils électriques.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception radiophonique.

Article 20. Moteurs.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et autres petits moteurs ne causant aucun trouble de jouissance.

Article 21. - Droit de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

Article 22. - Occupation en général.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

L'emploi d'instruments de musique, appareils audio-visuels, ordinateurs, appareils électro-ménagers, et en général, de tous appareils destinés à un usage domestique ou privé ou encore à usage de bureau est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les occupants de l'immeuble.

Le syndic ou s'il existe, le conseil de gérance, aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 23. - Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 24. - Charges municipales.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 25. - Publicité.

Il est interdit, pour tous les propriétaires, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Vingt-quatrième Rôle.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée, à l'exception de ce qui a été déclaré dans les articles 11 et 12.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée, à la simple majorité des voix, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée, à l'endroit désigné par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée. Cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, et le cas échéant les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte pouvant figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Néanmoins une enseigne, du modèle agréé par l'assemblée, à la simple majorité des voix, est autorisée à être apposée à la fenêtre du magasin et sur la façade de l'atelier au rez-de-chaussée.

Article 26. - Dépôts insalubres.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes à gaz, et caetera ...), n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article 27. - Embauche.

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'un concierge ou d'une femme d'ouvrage ou à une société de nettoyage, qui seront choisis par le syndic. Le syndic fixera la rémunération du concierge ou de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, avec l'approbation s'il existe, du conseil de gérance.

Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de gérance s'il existe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera, s'il existe, le conseil de gérance, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référer au conseil de gérance s'il existe.

Article 28. - Mission.

Les services du concierge ou de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Le concierge, la femme d'ouvrage ou la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Article 29. - Emménagements - Déménagements - Dégâts.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque aménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article 30. - Sanctions - Opposabilité.

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent règlement pourra, sur décision du conseil de gérance s'il existe, confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une amende bénéficiant au fonds de réserve.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

Vingt-cinquième Rôle.

1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

2) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 31 Jardins

* Les jardins à front de rue, en zone de recul, de part et d'autre de l'entrée principale, sont purement décoratifs à l'immeuble dont l'accès est interdit au public et aux propriétaires des appartements.

L'entretien de ces jardins est à charge de la copropriété.

Une partie du jardin se trouvant à l'arrière du bâtiment est divisé en cinq parcelles par une haie de *lugustrum*, sur les quelles il existe un droit de jouissance exclusif en faveur de cinq appartements du rez-de-chaussée. .

L'entretien de ces jardins incombe, à l'exception de la haie de séparation en pins, comme déjà indiqué, au propriétaire des appartements du rez-de-chaussée qui en a accès et jouissance.

La haie de séparation entre les différents parcelles de jardin est en commun et l'entretien est à la charge de la communauté.

Le terrain se trouvant entre les limites des parcelles de jardin de jouissance exclusif, et le borne de parcelle cadastral appartient en indivision à la copropriété.

Plantations.

Celles-ci comporteront les arbres, les haies, les pelouses, les fleurs à charge du bénéficiaire de la jouissance et après approbation par l'assemblée générale, comme déjà indiqué.

DISPOSITIONS FINALES.

1. Premier syndic.

La société O.P. Management SA, sise Avenue Emile DE MOT, 19 à 1000 Bruxelles, représenté par Monsieur Jean-Paul van der Rest, assumera la fonction de syndic jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires, mais ce mandat ne pourra excéder trois ans; Sa rémunération sera fixé en fonction des barèmes en vigueur pour cette profession.

2. Contradiction avec la loi.

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

3. Divers.

Il sera délivré une copie du présent acte qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention du présent statut de l'immeuble dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans les tous droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise. A défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

4. Disposition transitoire.

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires, acquèrera la personnalité juridique, sous la dénomination " association des copropriétaires " suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Vingt-sixième Rôle.

5. Lois et usages.

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre concernant la copropriété, auxquelles il sera référé pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent statut immobilier.

b) des avantages et des inconvénients découlant des précisions et accords, fixés par le présent acte et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

6. Frais du présent acte.

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte et ses annexes constituent la première charge commune répartie à concurrence de quatorze mille francs par appartement et deux mille cinq cent francs par garage qui sera payable au moment de l'acte d'acquisition.

7. Procuration

Pour autant que de besoin, la comparante donne dès à présent, mandat irrévocable à Monsieur Michel MUTSAARS , administrateur de sociétés, demeurant à Cérroux -Mousty rue de Mariensart, 8, de la représenter à la signature de ces actes de vente ou de modification d'acte de base.

Et d'un même contexte, la comparante, représentée comme dit est déclare constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

a. Monsieur Joost EEMAN, juriste notarial, demeurant à Aalst, Keizersplein 59.

b. Monsieur Thierry LE BRUN, juriste notarial, demeurant à Uccle, Drève des Gendarmes, 1.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, vendre tout ou partie de l'immeuble ci-avant décrit, moyennant les prix, charges et conditions que la mandataire jugera convenables.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire dresser tous actes de base complémentaires ou rectificatifs, conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

8. Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

9. Election de domicile.

La comparante fait élection de domicile en son domicile susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé ainsi que Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré Vingt-cinq rôles deux renvois

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 9 Fol 44 Case 3

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

Vingt-septième Rôle.

ANNEXES :

PLAN GARAGE + CAVES

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

PLAN REZ-DE-CHAUSSEE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

PLAN 1ER ETAGE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

PLAN 2IEME ETAGE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

PLAN 3IEME ETAGE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

PLAN 4IEME ETAGE

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

ETAGE DU TOIT

(Suivent les signatures)

Enregistré Un rôle sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette le 16.7.1999

Vol 5 Fol 11 Case 5

Reçu mille francs (1.000)

L'Inspecteur pr. a signé Francis VANDERSTRAETEN.

ANNEXES.-

Provincie Brabant

DB NR 299./1989

BOUWVERGUNNING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door B.V.B.A. RESOVAN
Eegstraat, 11
3010 WILSELE

met betrekking tot een perceel gelegen Jan Olieslagerslaan, 1 / 3 / 5 / 7
en strekkende tot het bekomen van de vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw.

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van de aanvraag de datum draagt van 07.09.1989.

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen ;

Overwegende dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, een bij koninklijk besluit van 24 DECEMBER 1969 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet ;

Overwegende dat de werken uitgevoerd of de handelingen verricht zullen worden binnen het gebied van een verkaveling waarvoor door het schepencollege op 11 OKTOBER 1988 vergunning verleend is ; dat deze vergunning niet vervallen is ;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

BESLUIT :

ART. 1 - De vergunning wordt afgegeven aan B.V.B.A. RESOVAN die ertoe gehouden is :

- 1°) de bepalingen van het gemeentereglement betreffende de voetpaden, waarvan een uittreksel hierbij, te eerbiedigen : een voetpad moet voor het aangehaalde goed aangelegd worden IN HET GEHEEL in tegels van RODE kleur, overeenkomstig de aanduidingen die ter plaatse zullen gegeven worden door de dienst van Openbare Werken ;
- 2°) de algemene bouwverordening te eerbiedigen en meer bepaald :
 - 2.1. - de titel XIII met betrekking tot preventiemaatregelen tegen brand, alsook de voorwaarden gesteld in het advies van 23 MEI 1989, ref. DTR 89-0870-1 - L12/3GR/IM, door de Brandweerdienst van de Agglomeratie Brussel ;
 - 2.2. - het artikel 5 van titel XX, met betrekking tot de isolatie van woongebouwen tegen buitengeluiden ;vastgesteld door de Agglomeratieraad van Brussel ;
- 3°) Bij het College van Burgemeester en Schepenen een aanvraag in te dienen voor het vellen van bomen, behalve voor de bomen die zich op de plaats van het in te planten gebouw bevinden ;
- 4°) in geval mandelige muren nodig zijn, zullen zij uit een monolithische bakstenen muur bestaan met een minimum dikte van 28 cm ;
- 5°) de ondergrond van de voetweg aan te kopen, alsook een overeenkomst af te sluiten met de Gemeente inzake de overbrugging van deze voetweg ;
- 6°) de voetweg terug aan te leggen in klinkers, volgens de aanduidingen van de Gemeente.

- ART. 2 - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.
- ART. 3 - De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen (Charles Thielemanslaan, 93 - 1150 Brussel) alsmede de gemachtigde ambtenaar (van het Ministerie van het Brussels Gewest, Bestuur voor de Stedebouw, Trierstraat, 49 / Bus 2 - 1040 Brussel), bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen vóór de aanvatting van die werken of handelingen.
- ART. 4 - Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvraag van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen, met name door het algemeen reglement voor de arbeidsbescherming, zijn voorgeschreven.

De 11 SEPTEMBER 1989.

Bij verordening :

H. W.

Henri WILLEMS,
Gemeentesecretaris.

Voor de Burgemeester :

W. Draps

Willem DRAPS,
Eerste Schepen.

26-05-1999

POUR COPIE CONFORME,
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
PAR ORDONNANCE — BIJ BEVEL

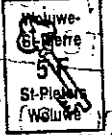
LE SECRÉTAIRE COMMUNAL,
DE GEMEENTESECRETARIS,

POUR LE BOURGMEESTRE,
VOOR DE BURGMEESTER,
L'ECHÉVIN DÉLÉGUÉ,
DE AFGEVAARDIGDE SCHEPEN.

H. W.

P. van Granem

Philippe van GRANEM
Schepen van Stedebouw WETSBEPALINGEN



(wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

ART. 52. - Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.
Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

ART. 54. - § 2. Van de met toepassing van de artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

ART. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijhorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

(1) Het niet van toepassing zijnde lid of zinsdeel doorhalen.

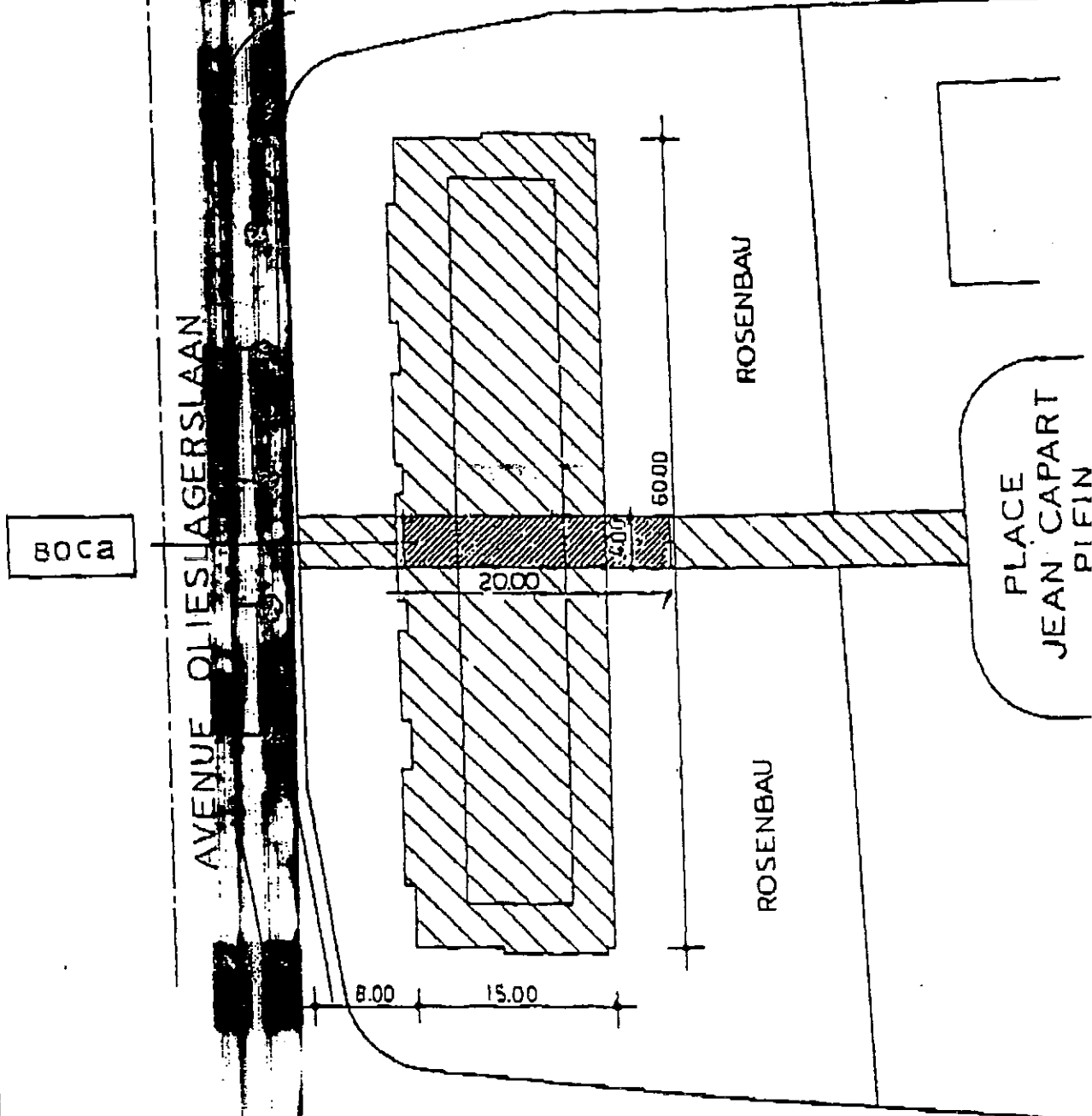
(2) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan, wat de porceleinfmetingen, de afmetingen van de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(3) Eventueel invoegen enkel in de gevallen, omschreven in artikel 44, § 3, van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970.

Section . SURFACE : 80ca ECHELLE : 1/200

[Signature]

MONTAGNE AU CHAUDRON



BOCa

AVENUE OLIESLAGERSLAAN

ROSENBAU

ROSENBAU

PLACE
JEAN CAPART
PIFIN

RUE KONKELSTRAAT

①

PROCES VERBAL DE MESURAGE ET DE DELIMITATION

L'an mil neuf cent nonante-neuf, le huit juin,

Nous soussignés, **ALAIN HAMON**, Géomètre-Expert Immobilier, légalement admis en cette qualité, dont les bureaux sont situés, rue Vanderkindere, 540 à 1180 Bruxelles (Uccle) –
tél. : 02/ 345.19.39, fax : 02/ 344.59.95

Agissant à la requête de :

Notaire A. PHILIPS, de résidence à Koekelberg

Déclarons avoir procédé au mesurage et à la délimitation des parcelles décrites ci-après :

COMMUNE DE WOLUWE-ST-PIERRE

Dans la copropriété de l'immeuble à appartements multiples sis 1-3-5-7, Olieslagers, au niveau du rez-de-chaussée :

- **LOT A :** une parcelle de jardin sise à l'arrière du n° 7 attribuée à l'appartement dénommé par nous A.O., et comprenant en superficie d'après mesurage : 167 m², telle qu'elle figure sous un liséré rouge au plan ci-contre.
- **LOT B :** une parcelle de jardin sise à l'arrière du n° 5-7 attribuée à l'appartement dénommé par nous B.O., et comprenant en superficie d'après mesurage : 144 m², telle qu'elle figure sous un liséré vert au plan ci-contre.
- **LOT C :** une parcelle de jardin sise à l'arrière du n° 5 attribuée à l'appartement dénommé par nous C.O., et comprenant en superficie d'après mesurage : 122 m², telle qu'elle figure sous un liséré orange au plan ci-contre.
- **LOT D :** une parcelle de jardin sise à l'arrière du n° 3 attribuée à l'appartement dénommé par nous D.O., et comprenant en superficie d'après mesurage : 122 m², telle qu'elle figure sous un liséré jaune au plan ci-contre.
- **LOT E :** une parcelle de jardin sise à l'arrière du n° 1 attribuée à l'appartement dénommé par nous E-F.O., et comprenant en superficie d'après mesurage : 282 m², telle qu'elle figure sous un liséré bleu au plan ci-contre.

Alain HAMON
Géomètre-Expert-Immobilier

18-90/10/26/A/027

Commune de Woluwe-Saint-Pierre
Arrondissement de Bruxelles-Capitale

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAL

Séance du 26.10.1990

Présents : M. J. Vandenhauwe, Bourgmestre-Président ;
MM. W. Draps, E. van Weddingen, B. Cerexhe, C. Van der Vins ;
Clerckx, B. de Spirlet, MM. J. Depaepe et Ph. van Cranenburgh ;
MM. D. Dejonghe, Et. De Rouck, P. Loicq, S. de Patoul, E. Kesteloot, J.-M. Martin, Mme. C.
Casimir-Collard, M. Ph. Massart, Mme. S. Risopoulos, MM. J.-F. Renson, D. Harmel, M. De
Borchgrave, J.-C. Laes, C. Carels, M. Taymans, C. Haene, J.-M. Van Boeckel, A. Van de Velde,
Mme. E. Top-Debackere, MM. M. Debotz, X. Hachez, J. Somers et P. Horn, Conseillers
communaux.
M. H. Willems, Secrétaire communal.

Propriétés communales - Cession onéreuse d'une partie du tréfonds d'un passage public
piétonnier entre l'avenue J. Olieslagers et la place J. Capart - Modification de la délibération
du 26.09.1990

LE CONSEIL, en séance publique,

Vu sa délibération du 15.09.1989 décidant notamment la vente de gré à gré à la
SPRL. RESOVAN d'une partie du tréfonds du passage public piétonnier entre l'avenue J.
Olieslagers et la place J. Capart, d'une contenance de 64 ca en vue de la construction de
garages en-dessous de cette parcelle et fixant les conditions de la vente ;

Vu la lettre du 26.01.1990 du Gouvernement provincial du Brabant selon laquelle la
délibération prérappelée du Conseil communal peut sortir les effets ;

Vu sa délibération du 26.09.1990 actant que la vente se fera au profit de la
société ROSENBAU et réajustant le prix de vente à 2.915 francs/m² ;

Considérant qu'il apparaît que la construction d'une zone de parking située en sous-
sol déborde sur une profondeur de 5 m la zone de bâtisse au rez-de chaussée du bâtiment ;

Considérant dès lors que cette extension de la zone de parcage en sous-sol exige la
cession, à la société ROSENBAU, de l'emprise supplémentaire correspondante, soit 16 ca, dans
le tréfonds sous le piétonnier à usage public ;

Considérant que la superficie totale du tréfonds à céder à la société ROSENBAU
est dès lors de 80 ca ;

Vu la lettre du Receveur de l'enregistrement contenant l'expertise du 08.12.1989 ;

Vu le nouveau plan de mesurage établi en date du 23.10.1990 pour tenir compte de
l'extension du parking en sous-sol ;

DECIDE à l'unanimité :

d'aliéner de gré à gré à la société ROSENBAU, ayant son siège place Madou 6 bte 7 à
1030 Bruxelles, une superficie supplémentaire de 16 ca dans le tréfonds du passage public
piétonnier sise entre l'avenue J. Olieslagers et la place J. Capart, soit une superficie
totale à céder de 80 ca (64 + 16) ;

que le prix minimum de la cession est fixé à 2.915 francs/m², sauf révision à la hausse sur
la base de l'indice des prix à la construction applicable le jour de la signature de l'acte
authentique.

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 29 octobre 1990

Arrêté en ordonnance :

Secrétaire communal,

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin délégué,

Geregistreerd....hier....blad(en).zonderrenvooi(en)
op het 2de registratiekantoor Jette
op zestien juli.....1999...
boek.....5.....blad.....11.....vak.....5.....
Ontvangen.....duizend frank (1000 fr.).....

De Ea. Inspecteur



Francis Vanderstroeten

POUR EXPEDITION CONFORME SANS LA
TRANSCRIPTION DES PLANS,-