

Olivier DUBUISSON
Notaire
soc.civ. à forme de S.P.R.L.
Rue Américaine 100
Ixelles - 1050 Bruxelles
TEL: 02/537.93.17
FAX: 02/537.34.40

GESTIONNAIRE: CD
DOSSIER NUMERO: 24.772
FICHER: LAM REAL ESTATE/MONTJOIE/ACTE DE BASE
TRANSCRIT AU CINQUIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE
BRUXELLES
FORMALITES
=====

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le seize janvier
Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de résidence à Ixelles.

A COMPARU

La Société anonyme « LAM REAL ESTATE », ayant son siège social à Ixelles, avenue Louis Lepoutre, 93, inscrite au Registre des entreprises sous le numéro 0471.394.462 et non assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Société constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée aux termes d'un acte authentique reçu par le Notaire Olivier DUBUISSON, de résidence à Ixelles en date du sept mars deux mil, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix huit mars suivant sous le numéro 20000318-49.

Dont les statuts ont été modifiés et notamment concernant la transformation en société anonyme aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier DUBUISSON, soussigné, le vingt trois décembre deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur belge le vingt neuf janvier deux mille trois sous le numéro 20030129-0013516.

Ici représentée par Madame Danielle LAGRANGE, domiciliée à Forest, rue Berthelot, 168, agissant en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles, le cinq mai deux mille six et dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée invariablement « les comparantes » ou « la comparante »

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'IXELLES – septième division

Un immeuble de rapport composé de dix appartements et quatre garages, sis rue de Florence, 41-43, l'ensemble cadastré, d'après titre section A numéros 334 W 16 et 334 V 16 pour une superficie de deux ares septante trois centiares et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A, numéro 334 K 24, pour une contenance de

deux ares septante centiares (2a 70ca).

Revenu cadastral (non indexé) : onze mille deux cent vingt-quatre euros (€ 11.224-).

ORIGINE DE PROPRIETE

La société LAM REAL ESTATE est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Madame MALOENS Renée Jeanne Alice, veuve de Monsieur René DEWITT, à Rhode-Saint-Genèse, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Olivier DUBUISSON, soussigné, à l'intervention du Notaire Jean-Paul VERNIMMEN, à Rhode-Saint-Genèse, le neuf octobre deux mille six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 49-T-29/12/2005-15963.

A l'origine le bien appartenait à Monsieur René Maximilien Jules DEWITT et son épouse Madame Renée MALOENS, à Rhode-Saint-Genèse, pour l'avoir acquis comme suit :

- le numéro 41, rue de Florence : pour se l'être vu adjudgé définitivement aux termes d'un procès verbal d'adjudication dressé par les Notaires Emile DEWEERDT et Jacques NEYRINCK, à Bruxelles, le cinq février mil neuf cent soixante-huit, transcrit, à la requête de 1. Monsieur Léon Florent OLIVIER, époux de Madame Amélie Bruggeman, à Evere ; 2. Monsieur Pierre Georges OLIVIER, à Paris ; 3. Madame Marie Jeanne DELREE, veuve de Monsieur Richard Wagner, à Liège ; 4. Monsieur Jean Charles Richard WAGNER, époux de Madame Danielle VAN HOUTTE ; 5. Mademoiselle Marcelle Victorine Irma COURTOIS, à Ixelles.

- le numéro 43, rue de Florence : pour l'avoir acquis de Madame Eva Ida Charlotte ROSSEL, épouse de Monsieur Emile ROBERT, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Pierre de CLIPPELE, à Bruxelles, le vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-huit, transcrit.

Monsieur René DEWITT est décédé à Uccle le vingt avril deux mille quatre.

Le défunt était marié avec Madame MALOENS sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Emile MARCHANT, à Uccle, le premier juillet mil neuf cent quarante-neuf. Et ce contrat stipulait l'attribution de ladite société d'acquêts au survivant des époux, en pleine propriété.

Par conséquent les biens prédécrits ont été dévolus à Madame Renée MALOENS, prénommé pour la totalité en pleine propriété.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le quatorze juillet deux mille six à la commune d'Ixelles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La Commune d'Ixelles a répondu en date du vingt-trois août deux mille six concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

"... Pour le territoire où se situe le bien :

A. ***En ce qui concerne la destination :***

A.1. Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, Moniteur Belge du 14 juin 2001, en vigueur au 29 juin 2001).

- zone d'habitation ;

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

Il serait fait application des prescriptions :

- de Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. du 03/05/2001) ;

- du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.

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

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

D. Autres renseignements :

- Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande d'urbanisme.

- L'immeuble ne fait pas partie d'une liste pour la protection de biens susceptibles d'être classés. Il n'est pas classé, ni en voie de classement.

- Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier).

- Un permis d'urbanisme ou de lotir sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels, ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance de permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

- Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

- Le bien n'est pas soumis au droit de préemption relative à l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18 juillet 2002 (Moniteur Belge du 17/08/2002).

- Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

..."

La société comparante 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 98, paragraphe 1 du COBAT. 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.

La société comparante déclare que le bien prédécrit comporte : des caves, quatre garages, un appartement au rez-de-chaussée, et deux appartements par étage du premier au quatrième étage et un penthouse au cinquième étage.

La société comparante déclare que la division du bien relatée dans le présent acte résulte de la situation de fait existante avant le premier juillet mil neuf cent nonante deux. Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot de celui-ci nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

CECI EXPOSE, LA COMPARANTE DECLARE VOULOIR OPERER LA DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE:

En vue d'opérations juridiques diverses, la comparante déclare vouloir diviser l'immeuble susdésigné et placer le terrain et l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux dispositions du Code Civil et requiert le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base du susdit immeuble.

Chacune des parties privatives de l'immeuble devra constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

La comparante déclare opérer la division juridique de l'immeuble en entités privatives distinctes.

Les entités privatives distinctes dont question ciaprès étant susceptibles chacune d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages sont décrits à la note technique réalisée par le géomètre-Expert immobilier Lionel HENRY, du Bureau d'Etudes Conceptions et Habitats, à 1150 Bruxelles, avenue du Bois Dimanche, 6, et aux plans, le tout étant annexé au présent acte de base pour en faire partie intégrante.

La note technique et les plans sont dispensés de la formalité de transcription.

OBSERVATIONS

Cette note technique forme avec les présentes, l'acte de base de l'immeuble.

Les données ne sont cependant qu'indicatives, des modifications ayant pu être apportées aux constructions d'une part et le bâtiment étant complètement terminé à ce jour, d'autre part.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs futurs de parties privatives et de quoteparts dans les parties communes de l'immeuble, seront censés avoir examiné le grosœuvre et le parachèvement dudit immeuble dans tous leurs détails.

Aucune action ni recours ne pourront dès lors être exercés contre la comparante du chef d'une discordance entre la construction existante et celle décrite au présent acte et audit plan.

APPARTEMENTS

* Le **LOT AR** étant l'ancienne conciergerie située au rez-de-chaussée à droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une kitchenette, un séjour avec coin à dormir, une salle de bains, un hall d'entrée et une toilette

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante trois/millièmes (63/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

* Le **LOT A1G** étant l'appartement situé au premier étage à gauche en faisant face à l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour en façade à rue, kitchenette américaine contre mitoyen gauche, hall d'entrée, chambre en façade arrière, salle de bains en façade arrière.

La jouissance privative et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante cinq/millièmes (75/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

* Le **LOT A1D** étant l'appartement situé au premier étage à droite en faisant face à l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une cuisine et un séjour en façade à rue, un hall, un dégagement de nuit, une toilette, une salle de bains contre mitoyen droit, deux chambres en façade arrière.

La jouissance privative et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix sept/millièmes (117/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

* Le **LOT A2G** étant l'appartement situé au deuxième étage à gauche en faisant face à l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour en façade à rue, kitchenette américaine contre mitoyen gauche, hall d'entrée, chambre en façade arrière, salle de bains en façade arrière.

La jouissance privative et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante cinq/millièmes (75/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

*** Le LOT A2D étant l'appartement situé au deuxième étage à droite en faisant face à l'immeuble** et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

une cuisine et un séjour en façade à rue, un hall, un dégagement de nuit, une toilette, une salle de bains contre mitoyen droit, deux chambres en façade arrière.

La jouissance privée et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix sept/millièmes (117/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

*** Le LOT A3G étant l'appartement situé au troisième étage à gauche en faisant face à l'immeuble** et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

séjour en façade à rue, kitchenette américaine contre mitoyen gauche, hall d'entrée, chambre en façade arrière, salle de bains en façade arrière.

La jouissance privée et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante cinq/millièmes (75/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

*** Le LOT A3D étant l'appartement situé au troisième étage à droite en faisant face à l'immeuble** et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

une cuisine et un séjour en façade à rue, un hall, un dégagement de nuit, une toilette, une salle de bains contre mitoyen droit, deux chambres en façade arrière.

La jouissance privée et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix sept/millièmes (117/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

*** Le LOT A4G étant l'appartement situé au quatrième étage à gauche en faisant face à l'immeuble** et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

séjour en façade à rue, kitchenette américaine contre mitoyen gauche, hall d'entrée, chambre en façade arrière, salle de bains en façade arrière.

La jouissance privée et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante cinq/millièmes (75/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

*** Le LOT A4D étant l'appartement situé au quatrième étage à droite en faisant face à l'immeuble** et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

une cuisine et un séjour en façade à rue, un hall, un dégagement de nuit, une toilette, une salle de bains contre mitoyen droit, deux chambres en façade arrière.

La jouissance privée et exclusive d'un balcon extérieur en façade à rue, à charge d'entretien

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix sept/millièmes (117/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

*** Le LOT A5 étant l'appartement penthouse situé au cinquième étage** et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

un séjour côté mitoyen droit, une cuisine côté mitoyen gauche, un hall avec accès de plein pied aux cages d'ascenseur et d'escalier, une chambre côté mitoyen gauche, une salle de bains en façade arrière, une toilette en façade avant

b) en jouissance privée et exclusive :

les toitures plates T01 et T02 aménagées en terrasse et accessible par AP5 en façade à rue et en façade postérieure, à charge d'entretien.

c) en copropriété et indivision forcée :

nonante quatre/millièmes (94/1.000èmes) indivis dans les parties communes y compris le terrain.

GARAGES

*** Les boîtes de garage dénommés « G1 à G4 » situés au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment** et comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

le garage proprement dit avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

quinze/millièmes (15/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

CAVES

* **dix caves dénommées « C1 à C10 » situées au rez-de-chaussée**, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :
la cave proprement dite avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

- un/millième (1/1.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain pour les caves C1 à C4 et C7 à C9 ;

- deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain pour la cave C5 ;

- cinq/millièmes (5/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain pour la cave C10 ;

COMPTEURS

a) Gaz et électricité

Les appartements disposent chacun de compteurs individuels et séparés d'électricité qui font l'objet d'abonnements distincts auprès des régies.

Il existe un compteur d'électricité pour l'ascenseur ; ce compteur sera donc ouvert au nom de la copropriété et les frais y afférents répartis suivant les quotités indivises.

Ces compteurs sont situés en sous-sol dans S07. Nous n'avons pas la certitude que la consommation d'électricité des parties communes soit bien reprise sur le compteur de l'ascenseur.

Les appartements A1D, A4D, A1G, A3G disposent de compteurs individuels et séparés de gaz qui font l'objet d'abonnements distincts auprès des régies.

Ces compteurs sont situés en sous-sol dans S06.

b) eau froide

un compteur I.B.D.E. enregistre la consommation d'eau de l'immeuble.

Ce compteur est situé dans les parties communes du sous-sol S06.

L'eau froide entre par conséquent dans le décompte des charges établi par le syndic ; le relevé des compteurs individuels sera organisé par la copropriété au moins une fois l'an. Des compteurs de passage d'eau froide et d'eau chaude sont installés dans les appartements. Un compteur d'eau chaude est en outre installé dans la chaufferie S03.

REMARQUES

1. Chauffage et eau chaude

Le chauffage est commun, central et au mazout.

Le chauffage entre par conséquent dans le décompte des charges et consommations des appartements.

La production d'eau chaude est commune par un boiler situé dans le local commun S04.

L'eau chaude entre également dans les décomptes des charges et consommations.

Il n'existe actuellement pas de répartiteurs de chaleur sur les radiateurs.

L'Assemblée Générale des copropriétaires décidera de la pose de compteurs de chaleur éventuellement.

En l'absence de relevé de répartiteurs ou de répartiteurs, la répartition des frais de chauffage s'effectuera donc suivant les quotités indivises des dix appartements uniquement, hors garage et caves qui n'en bénéficient pas.

Les radiateurs situés dans les parties privatives de l'immeuble, ainsi que leur vanne, sont des parties privatives.

La chaufferie est une partie commune et devra de ce fait rester accessible en tous temps.

2. Toitures et penthouse

Toutes les toitures de l'immeuble sont des parties communes (couverture, membrane d'étanchéité, isolant, béton de pente, dalle de béton, couvre-murs, etc.).

L'ensemble des copropriétaires doit donc intervenir dans les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de ces toitures au prorata de leurs quotités générales, sans aucune exception.

Les toitures devront de tout temps être accessibles après préavis, aux personnes dûment autorisées, notamment pour permettre la bonne exécution des travaux d'entretien ou de réparation commandés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires ou le syndic.

L'aménagement et la jouissance des toitures plates T02 et T01 de l'immeuble, en surface commune à usage privative au bénéfice du propriétaire de l'appartement du cinquième étage A5 sont autorisées mais à sa charge exclusive.

En outre, le propriétaire de A5 disposera du droit perpétuel vis-à-vis de l'association des copropriétaires, d'agrandir son appartement sur les toitures terrasses adjacentes T02 et T01 et donc de diminuer la superficie actuelle de T02 et T01 au profit de AP5. Les éventuelles cheminées devront être exhausées ou munies de tout système ad hoc afin de maintenir leur débit d'extraction actuel, aux frais du copropriétaire maître de l'ouvrage.

Les nouvelles parties de toitures de ces éventuels agrandissements de A5 seront également des parties communes.

Ces aménagements devront avoir été impérativement soumis aux autorisations administratives délivrées préalablement par les autorités compétentes. Ces travaux devront avoir été obligatoirement projetés, prescrits, contrôlés et réceptionnés par un architecte membre de l'Ordre et disposant d'une mission complète confiée par le propriétaire de l'appartement A5.

Le gabarit et la zone de recul en façade à rue seront déterminés par le propriétaire du lot concerné en accord avec les administrations compétentes.

La société comparante ne garantit en aucun cas de l'obtention de telles autorisations ; le propriétaire de l'appartement A5 ne pourra en aucun cas se prévaloir des droits qui lui sont conférés par l'Acte de Base sur ces toitures ou partie de toitures pour présumer de l'octroi de ces autorisations.

Le propriétaire de l'appartement A5 s'engage à transmettre pour information au syndic une copie de la demande de permis d'urbanisme avec plans qu'il introduira auprès de la Commune.

La jouissance des toitures en terrasses accessibles ne pourra être acquise qu'à la condition qu'un revêtement apte à protéger durablement son étanchéité soit maintenu.

Le choix et les frais de pose de ce revêtement sont dévolus aux propriétaires de l'appartement A5 concerné qui en bénéficie; ce revêtement ne pourra diminuer l'écoulement normal des eaux pluviales vers les exutoires et devra être facilement amovible pour faciliter l'examen ou tout travail en toiture décidé par le syndic en cas d'urgence ou par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Les frais de modification de l'acte de base, et donc de calcul d'une nouvelle répartition de millièmes, à la suite de ces travaux éventuels d'agrandissement de A5 seront à la charge du copropriétaire et maître de l'ouvrage.

En l'absence de plan précis et certains, il ne nous est pas possible de déterminer ce jour les nouvelles quotités éventuelles après travaux.

Les frais liés à tout travail quelconque en toiture suite au non respect des clauses décrites ci-avant du chef du propriétaire de l'appartement A5 seront à sa charge exclusive.

3. Caves

Les caves ne peuvent être la propriété que d'un propriétaire d'un appartement.

Les propriétaires de caves mitoyennes sont autorisés à les joindre en abattant les cloisons ou murs qui les séparent, dans les mêmes conditions que celles éventuellement définies que pour les propriétaires d'appartements mitoyens et ce dans le respect des normes légales en la matière.

4. Balcons

Pour les balcons, les revêtements tels que les carrelages, dallages ou autre sont la propriété de l'appartement dont ils dépendent ; il en est de même pour les placards qui les équipent éventuellement.

Les autres éléments tels que les garde-corps, la dalle de béton et son étanchéité sont communs.

5. Garages

Les garages G1 à G4 sont des parties privatives et ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules motorisés, à l'exclusion de tout dépôt de mobilier ou de stockage de matériaux, notamment.

L'entretien et la réparation de la zone de manœuvre et du passage carrossables R04 et R08 sont à la charge de tous les copropriétaires selon leur quote-part dans les parties communes.

En compensation, les propriétaires des garages G1 à G4 participeront à toutes les charges de la copropriété, à l'exception de l'ascenseur et des consommations dont ils ne bénéficieraient pas, selon leur quote-part dans les parties communes.

Les garages G1 et G2 sont délimités l'un de l'autre par la ligne fictive rectiligne qui passe par la moitié de la largeur de la construction qui les abrite au droit du mur de clôture postérieur.

Les garages G3 et G4 sont délimités l'un de l'autre par la ligne fictive rectiligne qui passe par la moitié de la largeur du local qui les abrite au droit du mur mitoyen à AR. Les superficies de G3 et G4 sont donc présumées équivalentes.

6. Ascenseur

L'ascenseur dessert le sous-sol et les cinq étages ; il s'agit donc d'une charge commune à tous les copropriétaires des appartements et des caves selon leur quote-part dans les parties communes.

L'ascenseur dessert directement et de plein pied l'appartement du cinquième étage A5 ; le propriétaire de cet appartement pourra donc disposer, à ses frais, de toute serrure de condamnation supplémentaire sur la porte de la cage au cinquième étage mais également dans la cabine. Ces serrures devront être installées en accord avec la firme chargée de l'entretien dont le SECT.

Les propriétaires des garages G1 à G4 ne participeront à aucune charge liée à l'ascenseur (consommation électrique, entretien, examens de conformité, remplacement, réparation, etc.).

PARTIES COMMUNES

- au sous-sol : cage d'escaliers et palier, cage d'ascenseur, chaufferie en façade arrière et contre le mitoyen gauche, buanderie en façade arrière, local du réservoir à mazout en façade arrière contre le mitoyen droit, dégagements, machinerie de l'ascenseur ;

au rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestibule, cage d'escalier avec paliers, cage d'ascenseur, entrée avec passage carrossable, débarras extérieur, local poubelles, local vélos, cour carrossable ;

- du premier au cinquième étage : cage d'escaliers avec palier, cage d'ascenseur

LOI DU VINGT JUIIN MIL NEUF CENT NONANTE QUATRE MODIFIANT ET COMPLETANT LES DISPOSITIONS DU CODE CIVIL RELATIVES A LA COPROPRIETE, PUBLIEE AU MONITEUR BELGE DU VINGT SIX

JUILLET MIL NEUF CENT NONANTE QUATRE:

La comparante déclare faire référence à la loi ci-dessus pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent acte et le règlement de copropriété.

Toutes dispositions impératives de ladite loi sont applicables au présent acte et au règlement de copropriété.

Toutes dispositions de cet acte et du règlement de copropriété en contradiction avec ladite loi seront réputées nulles et non avenues.

FIXATION DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIETE

Toute modification relative à la détermination du nombre de quotités de copropriété affectées à une entité privative pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la société comparante a établi un règlement de copropriété.

Ce règlement comporte :

1) le statut de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler seront imposées à tous les copropriétaires et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la Conservation des Hypothèques.

2) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

La construction de l'immeuble a pu amener l'existence d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la mutation d'une partie privative; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;

des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égoûts, d'aéras et

caetera;

du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télédistribution, chauffage, et caetera);

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

Les propriétaires de parties privatives devront faciliter l'accès à leurs locaux pour tous les travaux à effectuer à des parties communes, notamment aux égouts et à la toiture.

PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES

Les frais de communauté seront supportés par chaque propriétaire au prorata de ses millièmes, à compter de ce jour.

Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté ou de gérance.

Chacun des propriétaires ou occupants devra supporter la quote-part lui incombant dans les frais de communauté.

SERVICE DES EAUX

De plus, quant au service des eaux, il est stipulé ce qui suit :

1. Les abonnements au Service des Eaux, pour les éventuelles parties communes sont souscrits en commun par les copropriétaires.

2. Le syndic et à défaut le copropriétaire désigné par l'assemblée souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic et/ou à un des copropriétaires, sauf, le cas échéant, ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au Service des Eaux.

4. Le syndic et/ou à un des copropriétaires signalera au Service des Eaux, les parties privatives qui ont été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

MANDAT

Les comparants sont habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'ils se sont réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par le comparant. Chacun des futurs propriétaires devra supporter une quote-part dans les frais droits et honoraires de l'acte de base.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes la société comparante fait élection de domicile en son siège social respectif susindiqué.

Et d'un même contexte, les comparants nous requièrent de dresser le règlement de copropriété du bien immeuble prédécrit.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1. STATUT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Faisant usage de la faculté prévue par la loi , les propriétaires ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de l'ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs : elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord à l'unanimité des copropriétaires. Ce statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 2. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais elles obligent les tiers alors même qu'ils n'étaient pas copropriétaires au moment où elles furent adoptées ; elles doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

ARTICLE 3. STATUT DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 4. DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les propriétaires, chacun pour un certain nombre de quotités comme indiqué dans l'acte de base.

Les parties privatives sont décrites à l'acte de base.

ARTICLE 5. PARTIES COMMUNES - DEFINITION GENERALE

Sont communes, les parties de l'ensemble immobilier affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment :

le terrain avec toutes ses servitudes actives et passives :

- les fondations et le gros-œuvre ;
- les murs portants ;
- les murs de façade ;
- la toiture et son recouvrement;
- les corniches;
- les gouttières;
- les écoulements d'eau pluviale
- les ornements des façades,
- les conduits de cheminées ;
- les égouts;
- les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties de ces canalisations à usage privatif et exclusif d'une partie privative;
- les conduites d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes;
- la mitoyenneté;
- les murs pignons et murs de clôture;
- la cour ;
- le local poubelle ;
- l'ascenseur et sa machinerie ;
- les zones de compteurs ;
- entrée carrossable ;
- débarras extérieur ;
- le local vélos.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quotepart dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

Les parties communes indivises sont divisées en mille/millièmes .

Cette ventilation est acceptée par tous les propriétaires des parties privatives, comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

ARTICLE 6 . – PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE DONT LA JOUISSANCE EXCLUSIVE EST RATTACHEE A UNE PARTIE PRIVATIVE

Terrasses et balcons :

On entend par balcon : la structure légère accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

Les balcons ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Les gardes-corps, les balustrades, les séparations, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Fait toutefois exception la surface de foulée qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite terrasse.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des cours, et terrasses nécessitant démolition de la surface de foulée de ces terrasses (laquelle est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement de cette surface de ces terrasses.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également chacun en ce qui le concerne,

tous les frais de réparation et de renouvellement des dits cours, terrasses et balcons qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dits cours, terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

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

Les titulaires de la jouissance exclusive n'ont pas pour autant le droit de construire ou de couvrir un balcon ou une terrasse dont ils ont la jouissance exclusive à l'exception de ce qui est prévu ci-avant pour le propriétaire de l'appartement du cinquième étage (lot A5).

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

SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

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

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

ARTICLE 7. - PARTIES PRIVATIVES

L'acte de base indique également la dénomination des parties privatives de l'immeuble et contient une description de ces parties privatives, cette description est complétée au présent règlement.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local ou de l'appartement privatif et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les châssis, les portes, les fenêtres intérieures avec leurs volets éventuels, les portes palières, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, watercloset, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à leur usage (par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de la télévision, etc...).

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de 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.

Le tout, tel au surplus que ces parties privatives sont décrites, comme dit ci-avant dans l'acte de base.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE 8. DROITS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

a) Réunion de lots.

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire moyennant l'autorisation de l'assemblée générale délibérant à l'unanimité des copropriétaires.

b) Eléments privatifs intéressant la copropriété.

Sauf accord des copropriétaires de l'immeuble suivant décision des copropriétaires à prendre à la majorité simple des voix, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'immeuble ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des volets et persiennes et vitres en façade. Les copropriétaires sont cependant autorisés à remplacer les châssis existants par des fenêtres double vitrage.

Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des habitants, doivent être de modèle et dimensions admis par l'assemblée générale.

Les fenêtres en façade ne peuvent être obturées que par des stores, volets ou persiennes du type admis par l'assemblée générale. Les éléments extérieurs ne pourront être peints que dans la couleur actuelle, ou dans la couleur à déterminer par l'assemblée générale.

c) Usage et jouissance exclusifs.

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin ou en cour était attribuée à un lot privatif par les présentes ou par un acte de base modificatif ultérieur, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien.

d) Garages

Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour les copropriétaires et plus spécialement entre vingt deux heures et sept heures.

ARTICLE 9

L'accord de l'unanimité des copropriétaires délibérant en assemblée générale est nécessaire pour autoriser un copropriétaire à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures, pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire vers les immeubles contigus, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Il en sera de même en cas de réunion des parties privatives ou de subdivision des parties privatives.

ARTICLE 10

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part, dans les parties communes aux dépenses de conservation, d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celles qui seront établies ciavant.

ARTICLE 11. MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Les travaux de modification aux parties communes générales ne peuvent être exécutés qu'avec l'accord unanime des copropriétaires.

Rien de ce qui concerne le style, l'esthétique ou l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses privatives, ne peut être modifié que par décision unanime des copropriétaires, à l'exception des châssis existants qui pourront remplacer par des fenêtres double vitrage.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des parties communes ou des locaux privatifs, fenêtres, gardecorps, volets et toutes les parties visibles de la voie publique ou en façades latérales et postérieure et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 12. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur valable pour l'ensemble immobilier, obligatoire pour eux et leurs ayantsdroit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 13. - DENOMINATION - SIEGE

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES FLORENCE 41-43". Elle a son siège dans l'immeuble.

ARTICLE 14 - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

ARTICLE 15. - DISSOLUTION - LIQUIDATION

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique.

Le Code des Sociétés s'applique à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient:

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE 16. - PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires, il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment: espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

ARTICLE 17. OBJET SOCIAL

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 18. - SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphe 3 et 4 du Code Civil.

ARTICLE 19. - ACTIONS EN JUSTICE

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE IV. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble immobilier en tant qu'intérêts communs.

ARTICLE 20. GERANCE – NOMINATION

Il peut être fait appel pour l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un syndic choisi parmi les copropriétaires ou non.

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

Un syndic est nommé jusqu'à la première assemblée générale étant : la société anonyme L'AGENCE - THE AGENCY, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, rue de Livourne, 45/1.

Il pourra être réélu.

Son mandat ne pourra excéder cinq ans.

L'assemblée générale a toujours le droit de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui le remplacera provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'empêchement ou de carence de celui-ci.

Elle peut également lui adjoindre un administrateur provisoire. Dans ce cas, elle fixe ses fonctions et la durée de celles-ci.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné par lettre recommandée au conseil de gérance ou à défaut au Président de la dernière assemblée générale.

A l'expiration de son mandat, le syndic devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du conseil de gérance et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales.

La mission du syndic est la suivante :

a) le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du conseil de gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties communes, par tous les propriétaires et occupants, et notamment:

- de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

- de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre dont chaque intéressé peut prendre connaissance;

- d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire en ce qui concerne les parties communes et notamment;

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;

- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment:

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- de souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée

générale.

b) Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic avant de prendre lesdites mesures devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

c) Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

d) Il donne connaissance des décisions des assemblées générales et fournit le relevé des dettes décidées ou nées avant la date de la transmission de la propriété d'un lot mais dont le paiement n'est exigible qu'après cette transmission, soit au nouveau propriétaire d'un lot, après que celui-ci lui ait fait connaître sa qualité, soit au notaire chargé d'instrumenter la vente qui lui en fait la demande.

e) Il représente l'association des copropriétaires en justice, en demandant et en défendant et dans les affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme mandataire unique, il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

A ces fins, chacun des propriétaires donne automatiquement en signant les présentes ou son acte d'acquisition mandat irrévocable au syndic en fonction.

f) Le syndic est seul responsable de sa mission. Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

g) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera...

h) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe 1 dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

ARTICLE 21 - ORDRE DU JOUR DE LA PREMIERE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'immeuble étant vendu par appartement, les acquéreurs ont intérêt à provoquer dès qu'une majorité (en quotités indivises) des appartements seront vendus, une assemblée extraordinaire avec comme ordre du jour de prendre les mesures transitoires suivantes:

- désignation d'un Président et d'un assesseur chargés de gérer la copropriété jusqu'à

l'assemblée générale ordinaire

- ouvrir un compte en banque au nom de la copropriété
- y recueillir les provisions mensuelles de charge dont le montant reste à fixer afin de pouvoir procéder aux paiements des commandes de mazout, d'électricité des communes, des travaux indispensables.
- d'ébaucher un règlement d'ordre intérieur relatif à l'entretien des communs (hall, cage d'escalier)
- de souscrire ou de poursuivre des contrats d'assurance, d'entretien de la chaudière et du boiler.
- de procéder à une vérification à propos des réseaux d'eau et d'électricité desservant les parties communes et le sous-sol et ce avec l'aide du propriétaire vendeur.
- de convoquer l'assemblée générale ordinaire réunissant tous les nouveaux copropriétaires, sitôt tous les appartements vendus.

ARTICLE 22. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

L'assemblée oblige, par ses délibérations et décisions prises à la majorité simple des voix sauf stipulations contraires résultant du présent règlement, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non, dissidents ou incapables.

ARTICLE 23. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale plénière statutaire se tient d'office chaque année dans le lieu choisi par le syndic au jour et heure constants d'année en année et déterminés éventuellement par les copropriétaires lors de la première assemblée.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée peut être convoquée en cas d'urgence par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires conjointement à l'article 577-6 paragraphe 2.

ARTICLE 24. CONVOCATION AUX ASSEMBLEES

Les convocations sont faites quinze jours figurés au moins à l'avance, par lettre si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée au 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 au propriétaire contre décharge.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière.

ARTICLE 25. ORDRE DU JOUR DES ASSEMBLEES

L'ordre du jour est arrêté par celui ou ceux qui convoquent.

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

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

ARTICLE 26. REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

L'assemblée générale est constituée des propriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire.

Tout propriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire propriétaire qui devra être lui-même propriétaire, à l'exception du syndic de l'immeuble. Ils pourront être assistés d'un

conseil.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les propriétaires indivis de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot ou tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot devront se faire représenter par un mandataire unique; la procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences.

A défaut de mandataire unique, leur droit de vote est suspendu. Les mandats doivent stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes. Les syndics et les personnes mandatées par la copropriété ou employées par elle ne pourront participer personnellement ou par procuration aux délibérations et au vote relatifs à la mission qui leur a été confiée.

ARTICLE 27. LISTE DE PRESENCES

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les propriétaires ou leurs mandataires, en début de séance et à laquelle sont annexées les procurations.

ARTICLE 28 MAJORITE

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix valablement exprimées.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises:

- à la majorité des trois/quarts des voix valablement exprimées pour:

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

- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix pour:

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

- à l'unanimité pour toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Il est précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions ainsi que des votes blancs ou nuls pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 29. NOMBRE DE VOIX

Les propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Toutefois, nul ne pourra 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.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains propriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prendront seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

ARTICLE 30. QUORUM DE PRESENCE

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement lorsque la moitié des propriétaires réunissant la moitié au moins des quotités de copropriété intéressées sont présents ou dûment représentés.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale qui pourra être convoquée quinze jours au moins et deux mois au plus après la première, de la même manière que celle-ci, délibèrera valablement, quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et le nombre de quotités de copropriété qu'ils possèdent, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu au présent règlement.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toutes assemblées ultérieures ayant le même ordre du jour.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

ARTICLE 31. COMPTES DE GESTION

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire qui en donne décharge s'il y a lieu.

Ils doivent être communiqués un mois à l'avance aux copropriétaires ; les copropriétaires ont le droit de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, au bureau du syndic.

ARTICLE 32. PROCESVERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procèsverbaux inscrits sur un registre spécial signés par le syndic et approuvés par la prochaine assemblée.

Tout copropriétaire peut consulter le registre ainsi que les autres archives de gestion de l'immeuble et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale

pour la conservation et en présence de celui qui en a la garde.

CHAPITRE V. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 33. CHARGES ENUMERATION ET REPARTITION

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes de la propriété, sauf ce qui est stipulé ciaprès.

Par souci d'équité dans la répartition des charges communes, celles-ci sont divisées en

charges communes générales, incombant aux copropriétaires en fonction de la valeur respective des lots privatifs, et en charges communes particulières incombant aux copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot privatif des biens ou services communs donnant lieu à ces charges.

Sont notamment des charges communes générales :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage, la réparation des parties communes et les frais de consommation des installations communes, à l'exception des dépenses et frais énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières;
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction;
- les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité civile des propriétaires ou résultant de dispositions légales;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites, à l'exception de ceux énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes;
- les frais de procédure intéressant la copropriété;
- et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la copropriété comme notamment le salaire et les charges sociales du concierge, les frais de fonctionnement du conseil de gérance, les frais concernant le matériel de prévention et de lutte contre l'incendie, les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires et/ou occupants sur base des quotités des parties communes générales attachées à chaque lot, comme elles sont indiquées à l'acte de base.

Sont des charges communes particulières :

- les frais liés à l'ascenseur : réparations, entretiens, remplacement, etc.. qui incombent uniquement aux propriétaires et occupants d'appartements à l'exclusion des propriétaires de garages et de caves ou débarras ;
- les frais liés aux consommations de chauffage et d'eau chaude qui seront supportées uniquement par les propriétaires ou occupants d'appartements à l'exclusion des propriétaires de garages et caves.

Généralement tous autres frais qui ne bénéficieraient pas à l'ensemble de la copropriété.

FONDS DE RESERVE ET FONDS DE ROULEMENT

Lors de la transmission de la propriété d'un appartement, le vendeur n'est tenu de sa quote-part dans le fonds de roulement qu'à concurrence de la période durant laquelle il a effectivement joui des biens communs, l'acquéreur étant tenu à partir de son entrée en jouissance des mêmes biens communs.

On entend par fonds de roulement la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques.

On entend par fonds de réserve la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve reste la propriété de la copropriété.

Le syndic est autorisé à faire des appels de fonds pour constituer un fonds de réserve et un fonds de roulement.

Le fonds de roulement est destiné à couvrir les charges de fonctionnement courantes de l'ensemble immobilier.

Le fonds de réserve est destiné à couvrir les grosses réparations de l'immeuble.

Tout appel de fonds devra être payé dans la quinzaine de la demande, en cas de retard de paiement, il sera dû de plein droit un intérêt de retard égal à l'intérêt légal augmenté de deux pour cent.

En cas de défaillance d'un copropriétaire, l'ensemble des copropriétaires aura l'obligation de se substituer au copropriétaire défaillant. Si l'appartement est loué, le syndic est autorisé à percevoir la totalité des loyers jusqu'à complet apurement de la dette du copropriétaire. Le syndic est mandaté par le copropriétaire défaillant en vue de percevoir directement les loyers sur la simple quittance du syndic et après notification envoyée au propriétaire et au locataire par lettre recommandée à la poste.

BUDGET

Le syndic établit chaque année un budget reprenant les prévisions pour l'exercice à venir. Sur base du budget seront déterminés les appels de fonds pour les divers fonds de réserve et de roulement.

COMPTES ANNUELS

Le syndic arrête les comptes annuels au plus tard dans les trois mois de la clôture de chaque exercice dont la date de départ et de clôture sera fixée par la première assemblée générale. A défaut de décision contraire, l'exercice social débute le premier novembre de chaque année et se clôture le trente et un octobre de chaque année.

ARTICLE 34. CARACTERE FORFAITAIRE

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception, autres que celles prévues aux présentes.

Les copropriétaires peuvent toutefois décider à tout moment, à la majorité simple des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, électricité) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services.

ARTICLE 35. REPARATIONS A L'IMMEUBLE

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 36. REPARATIONS URGENTES

Pour les réparations présentant un caractère d'extrême urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le syndic et en cas de défaillance, tout propriétaire, a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

ARTICLE 37. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

Ces travaux et réparations doivent être décidés à la majorité simple des voix ou dans le cadre de mandats conférés par l'assemblée générale.

ARTICLE 38. - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION

Ces travaux et réparations doivent être décidés à l'unanimité des voix ou dans le cadre de mandats conférés par l'assemblée générale.

ARTICLE 39. ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

Les propriétaires doivent, moyennant préavis d'au moins quarantehuit heures, donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnités, aux architectes et entrepreneurs en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une

clef de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du syndic ou, à défaut, d'un copropriétaire, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

ARTICLE 40. IMPOTS

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

ARTICLE 41. RESPONSABILITE CHARGES DE L'IMMEUBLE

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 les droits de 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 personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 42. AUGMENTATION DES CHARGES

Si un copropriétaire vient à augmenter les charges communes pour son usage personnel, il devra bien entendu supporter seul cette augmentation.

En cas de défaillance d'un copropriétaire, il est dès à présent donné mandat au syndic de l'immeuble pour intenter toute action en justice, représenter la copropriété tant en demandant qu'en défendant et faire tout ce qui est nécessaire. Il pourra ainsi requérir toutes mesures d'exécution, faire procéder à la saisie des biens du propriétaire défaillant, requérir saisie immobilière exécutoire et conservatoire et donner mainlevée avec ou sans paiement.

ARTICLE 43. RECETTES

Si des recettes communes sont effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses quotités dans la copropriété.

ARTICLE 44. ENCAISSEMENT DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par les copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois sur la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 45. AFFECTATION DES INDEMNITES

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, l'indemnité sera utilisée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plusvalue de son bien et à concurrence de cette plusvalue.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans la copropriété.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à l'unanimité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément,

les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Les frais d'expertise seront supportés par l'acquéreur des droits.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ciavant seront applicables, même si aucune indemnité n'était recueillie ; l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix, pourra décider de la reconstruction de l'immeuble.

ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'assurance tant des parties privatives (à l'exclusion du contenu) que des parties communes sera faite à la même compagnie, à souscrire par le syndic pour le compte de tous les copropriétaires contre les risques incendie, foudre, dégâts des eaux, bris de glace, explosion, tempête et grêle, risques électriques, frais d'extinction et de déblaiement, frais de sauvetage et de conservation, frais d'expertise, recours des voisins et des tiers et le tout pour les risques et toutes sommes à déterminer par les copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Néanmoins les premières polices d'assurance seront contractées par la société comparante au mieux des intérêts des copropriétaires.

La police d'assurance prévoira que les compagnies d'assurance renonceront sauf en cas de malveillance, à tous recours qu'elles seraient en droit d'exercer en cas de sinistre, contre les copropriétaires des entités, leur personnel, leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 47. - ASSURANCE DU CONTENU

Chaque copropriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, souscrira à ses frais exclusifs pour le contenu lui appartenant une assurance incendie et garanties connexes y compris recours des tiers et voisins.

Cette police comportera obligatoirement un abandon de recours des assureurs contre les autres copropriétaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Ces assurances ne pourront contenir aucune clause qui serait contraire aux assurances souscrites par la copropriété.

ARTICLE 48. - ASSURANCES PERSONNELLES

Chaque copropriétaire ou occupant peut en outre, en bon père de famille, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la copropriété.

ARTICLE 49. - RESPONSABILITE CIVILE

Le syndic souscrira une assurance R.C. couvrant la responsabilité civile des copropriétaires, des locataires ou occupants à un titre quelconque couvrant les dommages.

- occasionnés par le bâtiment que la victime soit un copropriétaire, un occupant du complexe immobilier ou un tiers

- occasionnés par le personnel, dans les limites de leurs fonctions, occupés dans le complexe immobilier pour compte commun des copropriétaires.

ARTICLE 50. - ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL

Le syndic souscrira pour compte des copropriétaires une police d'assurance couvrant les accidents du travail, et ce conformément à la législation en vigueur, couvrant tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte commun de tous les copropriétaires.

ARTICLE 51. - PRIMES

Les primes des différentes polices d'assurances souscrites par le syndic pour compte des copropriétaires constitueront une charge commune et sera répartie sur tous les copropriétaires en fonction de leurs quotités respectives.

Si des surprimes sont dues du chef de transformations, de professions ou activités ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires ces surprimes sont à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernés.

ARTICLE 52. - POLICES

Les polices d'assurance seront produites aux copropriétaires qui en feront la demande.

ARTICLE 53. ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

b) Le propriétaire qui estimerait que l'assurance est souscrite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de souscrire pour son compte personnel, une assurance supplémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté.

ARTICLE 54. ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS

Des assurances seront contractées pour couvrir les copropriétaires dans le cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels

pouvant se produire en l'immeuble et ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

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

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes.

ARTICLE 54 BIS : DISPOSITIONS COMMUNES CONCERNANT TOUTE FORME DE PAIEMENT D'UNE FRANCHISE DANS LE CADRE DES CONTRATS D'ASSURANCE:

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune.

L'association des copropriétaires pourra, le cas échéant, en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s), lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, par exemple par défaut d'entretien ou manque de vigilance.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexée, pourra être réclamée; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires, sauf s'il est établi que le dommage résulte d'un acte volontaire ou d'une faute grave du copropriétaire concerné. Est notamment considéré comme acte volontaire ou faute grave: l'absence de chauffage en hiver, laisser déborder la baignoire ou un lavabo, le défaut d'entretien des installations laisser une friteuse branchée, et caetera"

ARTICLE 55. TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic en réfère à l'architecte désigné par l'assemblée générale.

La copropriété peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de 15 jours à compter de la communication des plans au syndic.

Ces règles ne sont cependant pas d'application dans le cadre des travaux qui ont été autorisés au propriétaire de l'appartement du cinquième étage (A5) sur la toiture terrasse, à l'exception de la demande de permis d'urbanisme et des plans qui devront être transmis au syndic pour information.

2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

ARTICLE 56. LOCATION

1. Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur la location en cas de souslocation ou de cession de bail.

2. Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues dans le présent règlement et les modifications qui y sont apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires pouvant les intéresser, sous peine

de dommages et intérêts à charge du propriétaire défaillant.

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

4. Le syndic a mandat de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

5. En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un usager, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail.

ARTICLE 57.- MODE D'OCCUPATION

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la société comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

La société comparante déclare que les appartements sont exclusivement destinés à l'usage d'habitation.

L'exercice de professions libérales (établissement d'études d'officiers publics ou ministériels, cabinet d'avocats, bureaux d'architectes, ingénieurs, agents d'assurances, dentistes, médecins, agents immobiliers) y est autorisé pour autant que les autorisations légales requises soient accordées.

Il ne pourra être établi dans le complexe immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et inconfortables.

Il ne pourra être utilisé, ni entreposé dans ledit complexe, en ce compris les terrasses, du gaz en bonbonne à l'exception des barbecues équipés de ce système.

Les occupants devront veiller à ce qu'il ne soit déposée aucune matière ou denrée en état de décomposition dans les couloirs communs, les escaliers, paliers et ascenseur.

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

ARTICLE 58. TRANQUILITE

Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter de manière à ne pas gêner l'usage normal de leur lot par les autres propriétaires.

L'usage d'appareils audiovisuels ou d'instruments de musique est autorisé, pour autant qu'il ne soit pas une cause de trouble pour les autres propriétaires ; l'assemblée générale pourra à cet égard établir un règlement particulier, destiné à limiter ou supprimer les sources de bruit à certaines heures de la journée. Il ne peut être utilisé de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils ménagers ou les outils et sanitaires servant à l'entretien d'une habitation privée.

ARTICLE 59. LIVRE DE GERANCE

Les modifications au présent règlement devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance", qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Ces procès verbaux pourront être tenus dans des classeurs.

Le livre de gérance devra être tenu chez le syndic à la disposition de tous les intéressés.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et

l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayantsdroit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations résultant des décisions contenues dans ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayantsdroit.

ARTICLE 60. TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux devront être exécutés aux époques fixées par l'assemblée générale, sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 61. BAUX

Les baux consentis par les propriétaires ou usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper les lieux, honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

ARTICLE 62. ANIMAUX

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du conseil de gérance ou, à défaut de celui-ci, du syndic.

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE 63. - REGLEMENT DES DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante.

ARTICLE 64. - CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

Il sera imprimé ou photocopie des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront; ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

ARTICLE 65 - RENVOI AU CODE CIVIL

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

ARTICLE 66. - ELECTION DE DOMICILE

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile, attributif de juridiction, dans le ressort du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles, en l'étude

Et après lecture intégrale et commentée du présent acte, les comparants présents ou représentés ont signé avec nous, Notaire.