

Olivier DUBUISSON
Notaire
Société Civile à forme de SPRL
Rue Américaine 100
Ixelles - 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise: 0460222537

GESTIONNAIRE: AF R 2468
DOSSIER NUMERO: 22.286
FICHER: AF/BASE/PARME-56A
TRANSCRIT AU DEUXIEME BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BRUXELLES
LE
SOUS LA FORMALITE

ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MILLE CINQ

Le vingt cinq octobre

Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de
résidence à Ixelles,
ONT COMPARU

La Société anonyme SYL HOUSE, ayant son siège social à
Saint-Gilles, rue Henri Wafelaerts, 58;

- inscrite au registre des personnes morales numéro
0480.515.135;

- société constituée aux termes d'un acte authentique
reçu par le Notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, suppléant
maître Philippe Boute, notaire ayant résidé à Bruxelles,
le deux juin deux mille trois, publié aux annexes du
Moniteur Belge sous le numéro 200306110064693. Dont les
statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la
dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire
Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le dix-neuf mai deux mille
cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro
2005-06-13/0082391;

- ici représentée conformément à l'article 17 des statuts
par son administrateur-délégué le Comte de WITT Alexandre
Bernard Hélène Jérôme Napoléon, domicilié à Saint-Gilles,
rue Capouillet, 15/1, nommé à la fonction d'administrateur
aux termes de l'acte de constitution et administrateur-
délégué aux termes du Conseil d'administration du trente
juin deux mille quatre, publié aux annexes du Moniteur
Belge sous le numéro 200408020411918.

La Société anonyme IMMOBILIERE AVENUE D'AUDERGHEM, ayant
son siège social à Uccle, chaussée de Waterloo, 1170;

- inscrite au registre des personnes morales numéro
0473.742.555.

- société constituée aux termes d'un acte authentique
reçu par le Notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le
vingt-neuf décembre deux mille, publié aux annexes du

Moniteur Belge sous le numéro 20010118669;

- ici représentée conformément à l'article 21 des statuts par son administrateur-délégué : Monsieur HENNECHART Jean-Pierre, domicilié à Uccle, Chaussée de Waterloo 1170/3, nommé à la fonction d'administrateur aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire et du conseil d'administration du trente et un mars deux mille cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 05054659.

EXPOSÉ PRÉALABLE

Les comparantes, ici présente ou représentée comme dit ci-avant, m'ont déclaré être propriétaires du bien immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT GILLES - première division

Un arrière bâtiment consacré au parking (décrit d'après titre comme une maison de rapport) sis rue de Parme, 56 A;

- cadastré d'après titre et extrait récent section B numéro 312 W 22 pour une superficie de deux ares septante-trois centiares.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La société anonyme IMMOBILIERE AVENUE D'AUDERGHEM et la société anonyme SYL HOUSE déclarent être propriétaires du bien comme suit:

- la société IMMOBILIERE AVENUE D'AUDERGHEM à concurrence de nonante neuf pour cent en pleine propriété;

- la société SYL HOUSE à concurrence de un pour cent en pleine propriété,

pour l'avoir acquis de Monsieur DESIERE Norbert Henri Gérard et de son épouse Madame INGELS Annie Mauricette, aux termes d'un acte reçu par le notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Serge VAN DAMME, à la Panne, en date du dix-huit mai deux mil cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept juin suivant, sous la formalité 49-T-23/06/2005-07194.

Les époux DESIERE-INGELS étaient eux-même propriétaires du bien pour l'avoir acquis de Monsieur René VANPOUCKE, partie en pleine propriété, partie en nue-propriété, le vendeur s'en réservant l'usufruit viager à son profit et au profit de Madame Germaine SAUCEZ aux termes d'un acte du notaire François Kumps, à Waterloo, substituant son confrère Philippe Boute, à Bruxelles, du six mai mil neuf cent nonante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques le premier août mil neuf cent nonante et un, volume 10680, numéro 6.

Monsieur René VANPOUCKE et Madame Germaine SAUCEZ sont respectivement décédés le douze novembre deux mille à Ottignies-Louvain-la-Neuve et le sept août mil neuf cent

nonante six.

Les biens prédécrits appartenait en propre à Monsieur René VANPOUCKE pour les avoir recueillis, savoir

- celui sis rue de parme 54 dans la succession de son père Monsieur Remy Jean VANPOUCKE, à Saint-Gilles, y décédé ab intestat le trente et un août mil neuf cent quarante cinq, veuf en premières noces de Madame Rosalie Théodorine Joly et en secondes noces de Madame Jeanne Adoïphine Joly, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils unique étant Monsieur René Vanpoucke, prénommé.

Monsieur Remy Vanpoucke était propriétaire du bien pou en avoir fait l'acquisition dans une vente publique tenue à la requête de 1. Madame Barbe Van Schepdael, veuve de Monsieur Michel Jean Hanicq, à Ixelles, 2. Madame Françoise Charlotte Hanicq et son époux Monsieur Louis Gérôme, à ixelles, 3. Monsieur Henri Jean Hanicq, à Saint-Gilles, et clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du ministère du notaire Emile t'Serstevens, alors à Saint-Gilles, le dix janvier mil neuf cent sept, transcrit au bureau des hypothéguas de Bruxelles, le deux février suivant, volume 10.514, numéro 6.

- celui sis rue de Parme, 56, 56a, 58, dans la succession de ses père et mère Monsieur Remy Vanpoucke, prénommé, décédé ainsi qu'il est dit ci-dessus et Madame Jeanne Joly, alors épouse de celui-ci, à Saint-Gilles, y décédée le quatorze avril mil neuf cent seize, laissant pour seul héritier réservataire son fils unique issu de son mariage avec son susdit époux, sous réserve des droits revenant à ce dernier.

Ces mêmes biens appartenait à Madame Jeanne Joly, comme suit:

- partie pour l'avoir recueillie dans les successions de ses père et mère Monsieur Antoine Joly et Rosalie Vermander, décédés à Saint-Gilles, laissant pour seuls héritiers leurs trois enfants, Eugénie Joly, épouse Jean Top, Jeanne Joly et Rosalie Joly, chacune à concurrence d'un tier indivis,

- partie pour l'avoir recueillie dans la succession de sa soeur Rosalie Vanpoucke, décédée à Saint-Gilles, le dix neuf avril mil neuf cent cinq

- partie pour l'avoir acquise de sa soeur Madame Eugénie Joly, épouse de Monsieur Jean Top, aux termes d'un acte reçu par le notaire Beeckman ayant résidé à Anderlecht, le neuf mars mil neuf cent six.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Pierre Leemans, à Bruxelles et le notaire Pierre Garde, à Auderghem, le trente novembre mil neuf cent septante neuf, Monsieur René Vanpoucke a vendu les biens ci-dessus

décrits à Monsieur Israël Nacar et son épouse Madame Sarah Israel, à Etterbeek, acte transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit janvier mil neuf cent quatre vingt, volume 2430, numéro 105.

Par jugement du tribunal de première instance de Bruxelles du sept mars mil neuf cent nonante, la vente dont question ci-dessus a été résolue. Il a été fait mention marginale de ce jugement au bureau des Hypothèques.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

En application de l'article 280 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le vingt-trois juin eux mil cinq à la commune de Saint Gilles, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien prédécrit.

La Commune de Saint Gilles a répondu en date du trente et un août deux mil cinq concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

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

En ce qui concerne la destination :

PRAS paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001

situé en zone d'habitation

situé en ZICHEE.

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

respect du code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004 ainsi que du règlement communal sur les bâtisses et au règlement régional d'urbanisme.

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

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

Autres renseignements :

- L'immeuble n'est pas classé mais est compris dans le périmètre de préemption du bien classé sis 69, rue de Parme.

- Il est situé dans l'espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- autres remarques : nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.

2. Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant

l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons que l'utilisation comme garage (parking) peut être considérée comme régulière depuis au moins le 11/10/1966."

Ceci exposé, les comparantes m'ont déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus en dix lots, correspondant à

- un lot constitué d'un plateau d'habitation au premier étage;

- un lot constitué d'un plateau de parking au rez-de-chaussée;

- huit lots constitués des emplacements de parking numéros 1 à 8 au sous-sol;

en lesquels cet immeuble est divisé. Elles m'ont déclaré que la division du bien relaté dans le présent acte résulte de la situation de fait existante avant le premier juillet mil neuf cent nonante-deux. Elles m'ont ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes.

Il est précisé que le présent acte de base a été soumis à l'approbation des services de l'urbanisme de la commune de Saint Gilles. Dans son courrier du dix-neuf octobre deux mil cinq, la commune a répondu ce qui est ici littéralement reproduit:

"Objet: immeuble sis rue de Parme, 54, 56, 56A et 58.
Division urbanistique

En réponse à votre courrier du 7 septembre 2005 relatif à l'objet sous rubrique, nous vous informons que nous n'avons pas d'objection à formuler pour la division telle que proposée.

Etant donné que la répartition des appartements est conforme à la situation urbanistique officielle, un permis d'urbanisme n'est pas nécessaire à la réalisation de l'acte de base.

Toutefois, nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal.

Par ailleurs, nous vous signalons que pour les immeubles sis rue de Parme, n°54 et n° 58, la pièce avant au rez-de-chaussée est affectée à usage commercial.

Pour l'immeuble sis rue de Parme n° 56, les pièces en sous-sol sont affectées en tant que caves. En l'absence d'escalier intérieur, il ne s'agit pas d'un duplex, mais bien d'un appartement au rez-de-chaussée, avec les caves au sous-sol. Toute modification à cette situation nécessite un permis d'urbanisme."

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Ceci exposé, les comparantes Nous a requis d'acter leur volonté de placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété réglé par la deuxième section du chapitre III

du titre II du livre II du Code Civil, inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de dresser, ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts et le règlement d'ordre intérieur relatifs à l'immeuble à appartements multiples prédécrit.

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

Dans le but d'établir les droits de propriété et de copropriété, les comparantes ont fait établir, ainsi qu'il suit, l'acte de base ainsi que le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur destinés à régir l'immeuble prédécrit.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification de ces statuts devra être constatée par un acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par acte sous seing privé.

TITRE I

ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à Saint Gilles, rue de Parme, 56 A, comme dit ci-avant.

Il est plus amplement décrit aux plans de l'immeuble qui resteront ci-annexés, après avoir été signés, ne varietur par les comparantes et le Notaire soussigné.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES LOTS ET DIVISION.

En vue de sa mise sous le régime de la copropriété, les plans de l'immeuble sont annexés aux présentes pour en faire partie intégrante.

A. Descriptif des lots privatifs.

L'immeuble comprend les dix lots privatifs suivants:

1. Le lot "0" étant un plateau d'habitation du premier étage de l'immeuble, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Un salon, deux pièces de vie,, un hall d'entrée, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un escalier en colimaçon menant au toit plat, une Ferrasse, l'escalier extérieur menant à la terrasse, un passage latéral couvert menant à un cagibi.

b) en copropriété et indivision forcée:

cinq cent nonante-trois/millièmes (593/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Réserve

Il est expressément précisé par les comparants aux

modif/0

présentes que la description du lot 0 ci-avant est faite sur base d'une demande de permis d'urbanisme qui sera soumise à examen auprès des autorités urbanistiques compétentes pour autant que la législation en vigueur l'impose.

Cette demande vise à transformer la destination du bien sis au premier étage en logement.

En cas de délivrance du permis autorisant la modification de la destination du bien en logement, ledit permis sera annexé au premier acte de vente dudit lot.

En cas de non délivrance du permis, et de non autorisation de changement de destination du bien, un acte de base modificatif devra être établi aux frais des comparants, actant que le lot 0 est uniquement à usage de garage (parking).

Une nouvelle répartition des millièmes devra par conséquent être établie et acceptée par tous les copropriétaires.

2. Le lot "1" étant un plateau de parking situé au rez-de-chaussée, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Le plateau proprement dit composé de huit emplacement de parking.

b) en copropriété et indivision forcée:

cent quatre-vingt-sept/millièmes (187/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

3. Le lot "2" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 1.

b) en copropriété et indivision forcée:

quarante-six/millièmes (46/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

4. Le lot "3" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 2.

b) en copropriété et indivision forcée:

dix-neuf/millièmes (19/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

5. Le lot "4" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 3.

b) en copropriété et indivision forcée:

dix-huit/millièmes (18/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

6. Le lot "5" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 4.

b) en copropriété et indivision forcée:

vingt/millièmes (20/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

7. Le lot "6" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 5.

b) en copropriété et indivision forcée:

vingt/millièmes (20/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

8. Le lot "7" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 6.

b) en copropriété et indivision forcée:

trente-neuf/millièmes (39/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

9. Le lot "8" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 7.

b) en copropriété et indivision forcée:

vingt-six/millièmes (26/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

10. Le lot "9" étant un emplacement de parking situé au sous-sol, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

L'emplacement de parking proprement dit délimité par une bande de couleur au sol et numéroté 8.

b) en copropriété et indivision forcée:

trente-deux/millièmes (32/1.000èmes) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Éléments des lots qui font l'objet d'un droit de propriété exclusif

Font partie des lots privatifs, et dès lors l'objet d'un droit de propriété exclusif, tous les éléments constitutifs de ces lots et leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels que boîte aux lettres, sonnerie,...

Description des locaux et dégagements communs

Ils comprennent :

Au niveau des sous-sols :

Les différents locaux avec compteurs d'eau, de gaz et d'électricité,

Au niveau de la cour :

L'accès carrossable menant au parkings en sous-sols et au parking du rez-de-chaussée.

L'escalier extérieur menant aux locaux avec compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

D'une manière générale :

Le terrain.

Les aires de manœuvre.

Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Conformément à l'article 577-2 § 9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Détermination des parties communes à usage privatif

a) Terrasse et son escalier extérieur

La terrasse et l'escalier extérieur menant de la cour à la dite terrasse inclus dans la description des parties privatives composant l'immeuble constituent des parties communes à l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels ils sont rattachés.

Les gardes-corps, les balustrades, les séparations, l'étanchéité, 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 le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance dudit escalier et de la ladite terrasse.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des escaliers et terrasses nécessitant démolition du revêtement du sol des escaliers

et terrasses (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de ces escaliers et terrasses.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits escaliers et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dits escaliers et terrasse 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, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de couvrir l'escalier ou la terrasse dont il a la jouissance exclusive.

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

b) Au profit du "lot 0" de l'immeuble sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56: Cour basse située au niveau du sous-sol est reprise sous dénomination "vide cour" au plan dénommé "Saint Gilles, rue de Parme, 54-56-56A-58" qui restera ci-annexé:

Les propriétaires du 56A concèdent au profit "lot 0" de la rue de Parme 56, un droit de jouissance perpétuelle et exclusive sur cette cour.

La cour située au niveau du sous-sol de l'immeuble et reprises dans la description des parties privatives du lot "0", constituent une partie commune de l'immeuble "56A", dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants dudit lot dénommé "0" du bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56.

Les séparations, l'étanchéité, la chape sont des parties communes de l'immeuble. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite cour.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement

des parties communes de cette cour nécessitant démolition du revêtement du sol de cette cour (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété du 56A, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de cette cour.

Les propriétaires dudit lot "0" supporteront également, tous les frais de réparation et de renouvellement de la dite cour qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants du lot "0" devront donner accès à la dite cour pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

Le propriétaire dudit lot a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement de la cour, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de couvrir la cour dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive de cette cour ne peut être séparé du lot privatif dénommé "0" et auquel il se trouve rattaché.

c) Au profit du "lot 0" de l'immeuble sis à Saint Gilles, rue de Parme, 58: Cour basse située au niveau du sous-sol et cour extérieure située au niveau du rez-de-chaussée est reprise sous liseré orange au plan dénommé "Saint Gilles, rue de Parme, 54-56-56A-58" qui restera ci-annexé:

Les propriétaires du 56A concèdent au profit "lot 0" de la rue de Parme 56, un droit de jouissance perpétuelle et exclusive sur ces cours.

La cour située au niveau du sous-sol et la cour située au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble et reprises dans la description des parties privatives du lot "0", constituent une partie commune de l'immeuble "56A", dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants dudit lot dénommé "0" du bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 58.

Les séparations, l'étanchéité, la chape sont des parties communes de l'immeuble. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de

ladite cour.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes de cette cour nécessitant démolition du revêtement du sol de cette cour (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété du 56A, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de cette cour.

Les propriétaires dudit lot "0" supporteront également, tous les frais de réparation et de renouvellement de la dite cour qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants du lot "0" devront donner accès à la dite cour pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

Le propriétaire dudit lot a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement de la cour, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de couvrir la cour dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive de cette cour ne peut être séparé du lot privatif dénommé "0" et auquel il se trouve rattaché.

CHAPITRE III.

DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

1. Parties privatives

Chaque propriété privative comportera les parties à l'usage exclusif et constitutives de son lot - à l'exclusion des parties communes - et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes, les murs (mitoyens) intérieurs séparant deux lots, les fenêtres et portes-fenêtres (en ce compris la partie vitrée), les volets ou persiennes et garde-corps (notamment des terrasses et balcons), les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, le plafonnage des plafonds, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

Les propriétaires de chacun des lots privatifs sont autorisés à placer, à leurs frais, sous leur

responsabilité, et sans avoir à demander l'accord préalable de la copropriété, une ou plusieurs antennes paraboliques, qui constitueront une partie privative du lot en question. Le placement éventuel de cette (ces) antenne(s) parabolique(s) devra être effectué à l'arrière du bâtiment, dans le respect strict des prescriptions urbanistiques en vigueur.

2. a) Parties communes

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

Sont notamment parties communes :

- le terrain, à l'exception de la jouissance privative et exclusive de la cour basse au niveau du sous-sol, attribuée au "lot 0" de la rue de Parme, 56 et à l'exception de la jouissance privative et exclusive de la cour basse au niveau du sous-sol et de la cour extérieure au niveau du rez-de-chaussée attribuées au "lot 0" de la rue de Parme, 58.

- les fondations et le gros-œuvre en général (y compris la moitié des murs mitoyens avec un immeuble voisin et l'entièreté des murs mitoyens et leur parachèvement extérieur pour les parties de murs mitoyens rehaussés), les charpentes, les toitures, les zingueries et descentes d'eaux pluviales, les lanterneaux, les étanchéités.

- les revêtements et la décoration extérieure des façades (mais non les garde-corps et les fenêtres, qui sont privatifs);

- les cheminées, conduits et gaines de ventilation;

- les canalisations d'égouttage et accessoires divers, les raccordements, canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf parfois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif et les adductions en aval des compteurs individuels);

- le réseau sanitaire complet, les futurs appareillages et câblages de détection anti-incendie, le réseau et les hydrants anti-incendie des parties communes en général;

- les locaux réservés aux installations électriques de basse et haute tension, et aux compteurs de consommation de gaz, d'électricité et d'eau;

- toutes les zones situées entre les murs mitoyens et les cloisons intérieures de parachèvement, ainsi que les gaines techniques;

- la porte extérieure d'entrée, le hall d'entrée, la cage d'escalier avec ses paliers, dégagements .

Sont également considérés comme étant communs, les revêtements de sols et muraux, faux-plafonds, plafonds et plafonnages se trouvant ou pouvant se trouver dans chacune

des parties communes prédécrites.

b) Charges communes

Les charges communes comprennent notamment l'entretien, la réparation et le remplacement des parties communes, à l'exception de celles dont l'usage privatif est attribué à un bien privatif.

CHAPITRE IV - CONSTATATION DE LA DIVISION JURIDIQUE

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

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

La ventilation attributive des quotités indivises reprises ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, quelles que soient les variations ultérieures des locaux privatifs, notamment par suite des modifications y apportées ultérieurement ou de toutes autres circonstances.

CHAPITRE V - SERVITUDES

1. Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, les servitudes résultant de la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou de la convention des parties, prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première aliénation d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers.

Il en est notamment ainsi:

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre,
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, et cætera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, et cætera...).
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèle le plan ou l'usage des lieux.

2. SERVITUDE DE PASSAGE

Le bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56 A bénéficie, à titre perpétuel, à prendre sur le bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56 (ci-après nommé "56") d'une

servitude de passage dont l'assiette figure au plan intitulé "Saint Gilles, rue de Parme, 54-56-56A-58" qui reste ci-annexé et est reprise sous liseré bleu à savoir un passage repris sous hachuré vert depuis la rue de Parme jusqu'à la limite du bien 56 A.

Cette servitude de passage réservée aux occupants et visiteurs du lot arrière étant le bien 56 A, comprend également le droit de passage des canalisations desservant le 56 A, savoir: eaux, gaz, électricité, téléphone, télédistribution soit enfouies dans le sous-sol soit fixée le long du mur de clôture. Cette servitude s'étend également aux canalisations d'égouts existantes ou futures pour évacuation des eaux usées et des eaux de toitures et de cour.

Seuls les propriétaires et les occupants du 56 A pourront détenir les clés permettant d'emprunter le passage par servitude (clés de porte à rue), ils ne pourront pas les confier à des tierces personnes.

Tous les travaux d'entretien et de réparation ayant trait aux ouvrages de la servitude de passage seront à charge du propriétaire du 56A.

Par travaux d'entretien, il faut entendre : peinture du hall (murs et plafonds, porte à rue, pavement, nettoyage hebdomadaire).

Lors de chaque acte relatif à la propriété ou la jouissance du bien, l'acquéreur du bien présentement vendu s'engage à imposer le respect de cette clause à tous ses ayants cause ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

CHAPITRE VI - RESTRICTIONS - RESERVES - DESTINATION

Destination des lots

Tous les lots sont actuellement exclusivement destinés à l'usage de parking. Comme dit ci-avant, une autorisation en vue de modifier la destination du premier étage en habitation a été introduite. A cet égard, sans préjudice de la législation éventuellement applicable, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé.

Réserve

En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.

L'étanchéité des divers balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) des différents lots est sous la responsabilité de l'acquéreur de chacun de ces lots, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et du recouvrement éventuel de ces balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) (carrelage, caillebotis, etc...).

Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
Les frais éventuels de placement d'un compteur électrique pour les communs sont à charge de chaque lot en fonction de leurs quotités.

Autorisation

1. Moyennant respect des dispositions urbanistiques en vigueur, le propriétaire du lot 0 est autorisé par le fait du présent acte de base à effectuer, à ses frais, des travaux visant à créer une terrasse sur le toit ainsi qu'un puit de lumière.

Le propriétaire de l'appartement lot 0 est responsable de l'ensemble des aménagements qu'il effectuera et prendra en charge tous les frais d'entretien et de réparations qu'il souhaiterait effectuer à ces installations, sauf en cas d'infiltrations par l'extérieur de la toiture (porosité, dégât des eaux, tempête ...), cause indépendante et occasionnelle ne venant pas de son chef, et pour lesquelles il interviendra dans la proportion de sa quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent acte et conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

La responsabilité du propriétaire actuel ne sera pas engagée par ces travaux. A cet égard, le futur propriétaire fera effectuer ces travaux dans les règles de l'art, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le propriétaire actuel ni contre les copropriétaires et après avoir souscrit toutes les assurances ad hoc.

2. Moyennant respect des dispositions urbanistiques en vigueur, le propriétaire du lot 1 est autorisé par le fait du présent acte de base à effectuer, à ses frais, des travaux visant à creuser une porte dans le mur donnant sur les jardins de la propriété sise rue de la Victoire, 97/TM.

Le propriétaire de l'appartement lot 1 est responsable de l'ensemble des aménagements qu'il effectuera et prendra en charge tous les frais d'entretien et de réparations qu'il souhaiterait effectuer à ces installations, sauf cause indépendante et occasionnelle ne venant pas de son chef, et pour lesquelles il interviendra dans la proportion de sa quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent acte et conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

La responsabilité du propriétaire actuel ne sera pas engagée par ces travaux. A cet égard, le futur propriétaire fera effectuer ces travaux dans les règles de l'art, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le propriétaire actuel ni contre les copropriétaires et après avoir souscrit toutes les

assurances ad hoc.

CHAPITRE VII - ARBITRAGE

Tout différend pouvant surgir relativement aux statuts de l'immeuble et au règlement d'ordre intérieur, leur interprétation ou leur exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre français des Avocats du Barreau de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra être membre d'un ordre ou d'une institution de géomètres-experts immobiliers.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur et sera dispensé de suivre les règles de droit et de la procédure. Il jugera en équité.

Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

TITRE II

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 1 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES PARME 56 A". Son siège est établi à Saint Gilles, rue de Parme, 56 A.

Article 2 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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 3 - Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision prend fin. Elle renaîtrait 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. Les articles 186 et suivants et 57 du Code des sociétés s'appliquent 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 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 4 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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 propriétaire de tous meubles qui seraient utiles ou 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'immeuble, tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

Article 5 - Objet social

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

Article 6 - Solidarité divisée des copropriétaires

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 § 3 et 4 du Code Civil.

Article 7 - 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 II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 8 - Particularités de jouissance des parties privatives

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

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

Article 9 - Division et agrandissement d'appartements

Moyennant les autorisations urbanistiques éventuellement requises, il est permis à tout propriétaire d'appartement/appartement-duplex de le diviser en deux appartements distincts. Cette division devra préalablement faire l'objet d'un acte de base modificatif, aux frais du propriétaire qui souhaite la réaliser, avec répartition, entre les nouvelles entités privatives, des quotités attribuées à l'origine à l'appartement-duplex ou cave, à l'exclusion de toute modification des quotités attribuées aux autres biens privatifs.

En outre, il est permis de réunir en une seule deux entités privatives et de les rediviser ultérieurement en deux entités privatives distinctes telles qu'elles existaient originellement.

Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs et planchers mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements entre eux, sous son entière responsabilité et à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Article 10 - Des limites à la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de

l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale. Le revêtement de tous nouveaux châssis qui devraient être placés, devra respecter le revêtement actuel desdits châssis.

Article 11 - Particularités de la jouissance de certaines parties communes

Les cours basses situées au niveau du sous-sol et la cour extérieures dont question ci-avant sont parties communes du bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56 A dont l'usage et la jouissance sont réservés exclusivement et perpétuellement aux propriétaires de l'appartement privatif rue de Parme, 56 ou rue de Parme, 58 dont ils font partie, ainsi qu'exposé dans l'acte de base.

En contrepartie, les propriétaires de ces cours veilleront à son entretien. Ils n'ont le droit d'y ériger aucune construction sans l'approbation préalable de l'assemblée générale.

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

Article 12 - Transformations

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y relatifs seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 13 - Situation juridique des parties communes

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et locaux

privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

CHAPITRE III - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 14 - Frais

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation et d'entretien des choses communes, ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes.

Article 15 - Impôts

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

Article 16 - Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 17 - Frais communs à charge d'un seul

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

Article 18 - Recettes communes

Les recettes éventuelles provenant des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article 19 - Chauffage individuel

Chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle.

CHAPITRE IV - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 20 - Pouvoirs

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

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

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de

l'assemblée générale ordinaire.

Article 21 - Validité de constitution de l'assemblée générale

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

Article 22 - Assemblées

Une assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année **le troisième mercredi du mois de septembre, à vingt heures**, à l'endroit indiqué dans les convocations ou aux valves de l'immeuble.

En cas de carence de cette assemblée, une seconde assemblée se tiendra d'office le troisième mercredi du mois d'octobre suivant, à la même heure et au même endroit que la première assemblée.

Dans ce cas, le syndic sera dispensé de convoquer les copropriétaires par lettres recommandées et les convocations pourront leur être adressées par simples lettres.

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

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée doit, en tous cas, être convoquée, à la demande de propriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotités des parties communes attribuées à l'ensemble de l'immeuble.

Article 23 - Convocations

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Toutefois, s'il s'agit de l'assemblée annuelle ou de la seconde assemblée après carence de l'assemblée annuelle, qui sont fixées comme stipulé ci-avant, et pour autant que les dates et heures ne soient pas modifiées, les convocations peuvent être adressées par simples lettres.

Article 24 - Ordre du jour

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires ne soient personnellement présents et y consentent à l'unanimité des voix.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 25 - Indivision des voix

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

Article 26 - Mandat

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

Article 27 - Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Article 28 - Quorum

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Article 29 - Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts et règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale décide :

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

a) de toute modification aux statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration

des parties communes;

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

c) de la création et de la composition du conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble.

Article 30 - Procès-verbaux - Registre

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE V - SYNDIC

Article 31 - Nomination

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

A défaut d'accord entre les copropriétaires pour désigner le syndic, la voix du propriétaire dont le titre d'acquisition est le plus ancien, est prépondérante. Par titre d'acquisition, on entend tout acte émanant d'un officier public, transcrit au bureau des hypothèques.

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

Article 32 - Attributions du syndic

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

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

Sauf si le syndic est lui-même le propriétaire, le locataire, l'occupant ou un membre de leur famille jusqu'au deuxième degré, le syndic est mandaté par les copropriétaires, afin :

- de poursuivre les copropriétaires défaillants en justice,
- d'obtenir la saisie-exécution immobilière des biens appartenant aux copropriétaires défaillants,
- de requérir toutes les formalités de toutes les autorités compétentes pour la saisie-exécution immobilière,
- de recevoir le prix de vente, les frais et les charges à concurrence des montants revenant à la copropriété,
- de donner quittance, dispense d'inscription d'office et mainlevée du prix de vente, des frais, des intérêts et des charges,
- de poursuivre la vente sur folle enchère s'il échet,
- de signer ou de se faire notifier, ou d'en donner décharge, toutes les formalités utiles ou nécessaires à la procédure de saisie-exécution immobilière, et notamment, le cahier des charges, l'acte d'ordre ou le certificat de notaire,
- de signer tout acte de mainlevée, renoncer au droit d'hypothèque, aux privilèges, consentir à la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions existantes à charge des copropriétaires défaillants.

Article 33 - Comptabilité

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

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

Article 34 - Recouvrement des créances

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

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un

intérêt égal au taux légal depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Les comptes de gérance se prescrivent par cinq ans.

Article 35 - Délégation de loyer

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

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

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

CHAPITRE VI - ENTRETIEN

Article 36

Il pourra être fait appel par le syndic aux services d'une personne ou d'une entreprise d'entretien qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par l'assemblée générale.

Tout autre système d'entretien pourra être décidé par l'assemblée générale.

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS - OPPOSABILITE

Article 37 - Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'assemblée

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

Il est en outre arrêté un *règlement d'ordre intérieur* relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 38 - Opposabilité

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de

droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

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

A cette fin,

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

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

Article 39 - Adresse - Communications

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

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au concessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 40 - Election de juridiction

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

TITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I - ASSURANCES

Article 1 - Assurances

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation. Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours entre eux.

Article 2 - Expéditions

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

Article 3 - Primes à charge d'un seul

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

Article 4 - Assurances particulières

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

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

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

Article 5 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie

agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE II - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6 - Ensemble à obtenir

Les travaux de réfection des façades, de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale.

L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, devra être effectué aux époques fixées par l'assemblée générale.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs biens privatifs. Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privatifs. Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne la terrasse et balcon privatifs et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité.

Article 7 - Accès

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant dans l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les

inconvenients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.
Article 8 - Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets.

CHAPITRE III - ORDRE INTERIEUR

Article 9 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements communs, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

L'emménagement ou le déménagement des appartements doit se faire par l'extérieur de l'immeuble sans utiliser l'escalier commun.

Article 10 - Il ne pourra être fait, au profit des locaux privés, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

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

Article 11 - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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

Article 12 - Les occupants de l'immeuble sont autorisés à garder des animaux dans leur appartement, pour autant qu'ils ne nuisent pas à l'hygiène de l'immeuble.

Par contre, il est strictement interdit d'entretenir un zoo ou toute autre collection d'animaux vivants dans l'immeuble.

CHAPITRE IV - MORALITE - TRANQUILITE

Article 13 - Obligations de bienséance

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audiovisuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant

ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur, autre que ceux d'appareils électroménagers, ne pourra être installé dans les appartements.

Article 14 - Transmission des obligations

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

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

Article 15 - Divers

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

Article 16 - Publicité - Plaques

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et les murs extérieurs, dans les escaliers ou hall d'entrée, ni sur les paliers.

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

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés; leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

Les professions libérales pourront disposer d'une plaque d'un format maximum de vingt-cinq centimètres sur quinze centimètres (25cm x 15cm), à placer sur la façade, à proximité de la porte d'entrée.

TITRE IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 1 - Premier syndic

La Société anonyme IMMOBILIERE AVENUE D'AUDERGHEN assumera la fonction de syndic, depuis la date de la première vente d'un lot privatif de l'immeuble, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Article 2

Il est en outre arrêté ce qui suit, à titre de dispositions transitoires du règlement de copropriété, lesquelles cesseront leurs effets de plein droit le jour de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1. Etat du droit d'accession immobilière

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-avant une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui

conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

2. Mandat au syndic

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner au paiement le propriétaire en défaut.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs divers, administrations, etcaetera.

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant.

3. Référence à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts et règlement d'ordre intérieur, il est référé conventionnellement aux dispositions du Code Civil, telles que modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (à l'exception du titre IV de ladite loi).

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

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, les comparants font élection de domicile en leur demeure ou siège social ci-avant indiqués.

DECLARATION

Les comparantes reconnaissent avoir reçu le projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes ou, à défaut, bien connaître son contenu par la lecture intégrale qui lui en a été faite par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles date que dessus.

Lecture faite et commentée des présentes, les comparantes,

présente ou dûment représentée comme dit ci-avant, ont
signé avec Nous, Notaire.
(suivent les signatures)

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

- 1) Au niveau des sous-sols :
 - Les différentes caves avec compteurs d'eau, de gaz et d'électricité,
 - L'escalier extérieur menant au sous-sol
- 2) Au niveau de la cour:
 - L'accès carrossable menant aux parking en sous-sol
 - L'accès carrossable menant au plateau de parking du rez-de-chaussée
- 3) D'une manière générale :
 - Le terrain.
 - Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

C. NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES

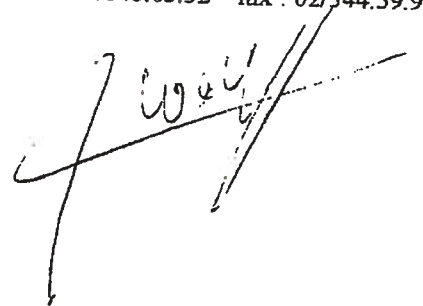
- 1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.
- 2) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.
- 3) En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité des voix, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.
- 4) L'étanchéité des divers balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) des différents lots est sous la responsabilité de l'acquéreur de chacun de ces lots, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et du recouvrement éventuel de ces balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) (carrelage, caillebotis, etc. ...).
- 5) Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.
- 6) Les frais éventuels de placement d'un compteur électrique pour les communs sont à charge de chaque lot en fonction de leurs quotités.
- 7) Les provisions de charges se font en fonction des quotités.
- 8) Un permis d'urbanisme peut être introduit en vue de changer l'affectation des différents lots et un acte de base modificatif devra constater ce changement d'affectation

D. QUOTITES

N° LOT	NIVEAUX	SURF. PRIVATIVES (m ²)	SURF. PONDEREES (m ²)	MILLIEMES
0	Etage Terrasse	183,00	183,00	593/1000
		14,00	7,00	
			190,00	
1	Parkings du Rez	100,00	60,00	187/1000
2	Emplacement 1	24,64	14,80	46/1000
3	Emplacement 2	10,26	6,15	19/1000
4	Emplacement 3	9,81	5,90	18/1000
5	Emplacement 4	10,77	6,45	20/1000
6	Emplacement 5	10,77	6,45	20/1000
7	Emplacement 6	20,62	12,35	39/1000
8	Emplacement 7	13,82	8,30	26/1000
9	Emplacement 8	17,07	10,25	32/1000
TOTAL :			320,65 m ²	1000/1000

Note dressée le 27/09/05 par :

Alexis WOLF
 Géomètre -Expert Immobilier
 Rue Vanderkindere, 540
 B- 1180 BRUXELLES
 Tél : 02/345.03.32 - fax : 02/344.59.95



SAINT-GILLES

rue de parme 54 - 56 - 56A - 58

echelle

1/20

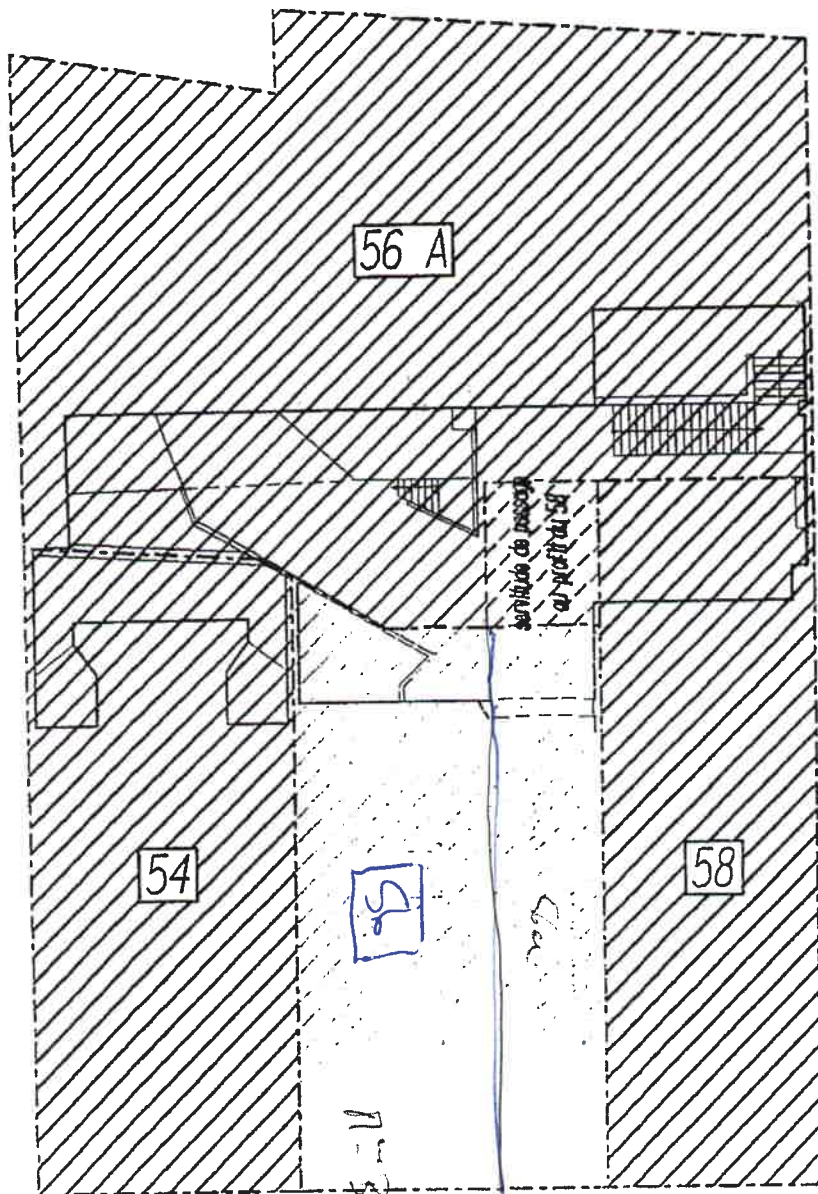
date

18/07/0

n de plan

n de projet

dessinateur



Geometre :

Alexis Wolf

rue Vanderkindere, 540 / 1180 Bruxelles

Tel : 02 345 03 32 Fax : 02 344 59 9

Les différents locaux avec compteurs d'eau, de gaz et d'électricité,

Au niveau de la cour :

L'accès carrossable menant au parkings en sous-sols et au parking du rez-de-chaussée.

L'escalier extérieur menant aux locaux avec compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

D'une manière générale :

Le terrain.

Les aires de manœuvre.

Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées, à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

Conformément à l'article 577-2 § 9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

Détermination des parties communes à usage privatif

a) Terrasse et son escalier extérieur

La terrasse et l'escalier extérieur menant de la cour à la dite terrasse inclus dans la description des parties privatives composant l'immeuble constituent des parties communes à l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels ils sont rattachés.

Les gardes-corps, les balustrades, les séparations, l'étanchéité, 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 le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance dudit escalier et de la ladite terrasse.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des escaliers et terrasses nécessitant démolition du revêtement du sol des escaliers

et terrasses (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de ces escaliers et terrasses.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits escaliers et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dits escaliers et terrasse 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, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de couvrir l'escalier ou la terrasse dont il a la jouissance exclusive.

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

b) Au profit du "lot 0" de l'immeuble sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56: Cour basse située au niveau du sous-sol est reprise sous dénomination "vide cour" au plan dénommé "Saint Gilles, rue de Parme, 54-56-56A-58" qui restera ci-annexé:

Les propriétaires du 56A concèdent au profit "lot 0" de la rue de Parme 56, un droit de jouissance perpétuelle et exclusive sur cette cour.

La cour située au niveau du sous-sol de l'immeuble et reprises dans la description des parties privatives du lot "0", constituent une partie commune de l'immeuble "56A", dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants dudit lot dénommé "0" du bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 56.

Les séparations, l'étanchéité, la chape sont des parties communes de l'immeuble. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite cour.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement

des parties communes de cette cour nécessitant démolition du revêtement du sol de cette cour (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété du 56A, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de cette cour.

Les propriétaires dudit lot "0" supporteront également, tous les frais de réparation et de renouvellement de la dite cour qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants du lot "0" devront donner accès à la dite cour pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

Le propriétaire dudit lot a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement de la cour, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de couvrir la cour dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive de cette cour ne peut être séparé du lot privatif dénommé "0" et auquel il se trouve rattaché.

c) Au profit du "lot 0" de l'immeuble sis à Saint Gilles, rue de Parme, 58: Cour basse située au niveau du sous-sol et cour extérieure située au niveau du rez-de-chaussée est reprise sous liseré orange au plan dénommé "Saint Gilles, rue de Parme, 54-56-56A-58" qui restera ci-annexé:

Les propriétaires du 56A concèdent au profit "lot 0" de la rue de Parme 56, un droit de jouissance perpétuelle et exclusive sur ces cours.

La cour située au niveau du sous-sol et la cour située au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble et reprises dans la description des parties privatives du lot "0", constituent une partie commune de l'immeuble "56A", dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants dudit lot dénommé "0" du bien sis à Saint Gilles, rue de Parme, 58.

Les séparations, l'étanchéité, la chape sont des parties communes de l'immeuble. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de

ladite cour.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes de cette cour nécessitant démolition du revêtement du sol de cette cour (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété du 56A, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de cette cour.

Les propriétaires dudit lot "0" supporteront également, tous les frais de réparation et de renouvellement de la dite cour qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants du lot "0" devront donner accès à la dite cour pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

Le propriétaire dudit lot a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement de la cour, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de couvrir la cour dont il a la jouissance exclusive.

Le droit de jouissance exclusive de cette cour ne peut être séparé du lot privatif dénommé "0" et auquel il se trouve rattaché.

CHAPITRE III.

DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

1. Parties privatives

Chaque propriété privative comportera les parties à l'usage exclusif et constitutives de son lot - à l'exclusion des parties communes - et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes, les murs (mitoyens) intérieurs séparant deux lots, les fenêtres et portes-fenêtres (en ce compris la partie vitrée), les volets ou persiennes et garde-corps (notamment des terrasses et balcons), les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, le plafonnage des plafonds, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

Les propriétaires de chacun des lots privatifs sont autorisés à placer, à leurs frais, sous leur

