

STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ DE LA RÉSIDENCE « Avenue de l'Hôpital Français 94 »
--

Dossier: FVW

Répertoire: 07003

L'AN DEUX MIL SEPT

Le neuf janvier

A Saint-Josse-ten-Noode , en l'Etude,

Par devant , Nous Maître Béatrice REMY, Notaire de résidence à Saint-Josse-ten-Noode (1210 Bruxelles)

A COMPARU:

(...)

Ci-après dénommée "*le comparant*".

EXPOSE PRELIMINAIRE
--

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le comparant a déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après:

COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE

Un immeuble à appartements multiples (building d'après cadastre) sis, Avenue de l'Hôpital français, 94 cadastré suivant titre section B numéro 176/E/4 pour une contenance de un are septante-neuf centiares et d'après extrait cadastral récent section B 176/E/4 pour une même contenance

Ci-après dénommé: "*le bien*".

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...)

CONDITIONS URBANISTIQUES

1. Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble devront se conformer aux prescriptions urbanistiques actuellement en vigueur qui déterminent l'affectation du bien et le grèvent de servitudes administratives.

A cet égard, le comparant déclare, conformément aux dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), que l'affectation urbanistique du bien prévanté est habitation.

2. La lettre de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe datée du huit août deux mille six reprend intégralement ce qui suit : «

Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'habitation.

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

Le bien se situe dans le Périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol numéro 43 « Avenue de la Bergère- Avenue Notre Dame de Fatima » approuvé par A.R. le neuf août mil neuf cent cinquante-cinq et sa modification approuvée par A.R. le sept juin mil neuf cent soixante . Ce plan prévoit pour le bien.

- zone de construction résidentielle en ordre fermé.*
- 4 niveaux (hauteur sous corniche –minimum 12m00 maximum 13m30)*
- profondeur de bâtisse : 12m00*
- largeur de façade : largeur de la parcelle.*

Vu l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol depuis le vingt-neuf juin deux mille un, toutes les prescriptions des Plans Particuliers d'Affectation du sol antérieurs, non conformes au PRAS, se verront implicitement abrogées.

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan de lotissement.

Un permis d'urbanisme a été délivré le huit octobre mil neuf cent cinquante-cinq pour la construction d'un immeuble de quatre appartements :

- quatre niveaux (rez-de-chaussée compris) cave*
- toiture plate*
- profondeur de bâtisse de 10m85 à 12m00*
- largeur de façade : 7m50.*

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

Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation lié à un PPAS.

Autres renseignements :

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de développement renforcé du logement, ni dans un contrat de quartier selon l'AG du 04.07.1996 relatif aux primes à la rénovation.

Le comparant reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, une copie de ladite lettre, en avoir pris connaissance, et dispense le notaire instrumentant de la reprendre in extenso aux présentes.

Les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble devront s'engager, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit, à s'y soumettre et de respecter toutes les prescriptions et indications, sans intervention du comparant, ni recours contre lui.

3. Le comparant déclare que le bien, objet de la présente, 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 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT).

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'article 98 COBAT dispose ce qui suit, ci-après littéralement reproduit :

« Article 98.

§ 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

1° construire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes, en ce compris les dispositifs de publicité et les enseignes; par construire et placer des installations fixes, on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré dans celui-ci ou dans une construction existante ou dont

l'appui au sol assure la stabilité, et destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé ;

2° apporter des transformations à une construction existante, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien; par transformer, on entend la modification intérieure ou extérieure d'un bâtiment, ouvrage ou installation, notamment par l'adjonction ou la suppression d'un local, d'un toit, la modification de l'aspect de la construction ou l'emploi d'autres matériaux, même si ces travaux ne modifient pas le volume de la construction existante ;

3° démolir une construction ;

4° reconstruire ;

5° modifier la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux; modifier l'utilisation de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux mais pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement.

On entend par :

a) « utilisation », l'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti ;

b) « destination », la destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol ;

6° modifier sensiblement le relief du sol ;

7° déboiser ;

8° abattre des arbres à haute tige ;

9° défricher ou modifier la végétation de toute zone dont le Gouvernement jugerait la protection nécessaire ;

10° utiliser habituellement un terrain pour :

a) le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, de matériaux ou de déchets;

b) le stationnement de véhicules, en ce compris les véhicules ou remorques destinés à des fins publicitaires;

c) le placement d'une ou de plusieurs installations mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés, tentes. Le permis n'est cependant pas exigé pour la pratique du camping au moyen d'installations mobiles sur un terrain de camping au sens de la législation sur le camping ;

11° entreprendre ou laisser entreprendre des actes et travaux ayant pour objet la restauration, la réalisation de fouilles ou la modification de l'aspect de tout ou partie d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou de procéder au déplacement d'un tel bien.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent paragraphe.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter la liste des travaux et actes qui, en raison de leur minime importance, ne requièrent pas un permis. Cette liste n'est pas applicable aux actes et travaux qui portent sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement.

§ 3. Les dispositions présent Code sont applicables aux actes et travaux non énumérés au § 1er, lorsqu'un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution.

Un tel règlement ne peut toutefois porter sur des actes et travaux figurant sur la liste visée au § 2. »

4. Le comparant déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié aucune prescription d'ordre urbanistique, projet d'expropriation, ni avis de remembrement autres qu'éventuellement ceux dont question ci-dessus.

CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'Ordonnance du dix-sept juillet deux mil trois relative au Code Bruxelles du Logement.

A cet égard, le comparant déclare que :

- le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par les dispositions du dit Code, soumettant la location de logements meublés dans la Région Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité ;
- le bien prédécrit fait pas l'objet d'une demande de certificat de conformité ; et
- le bien prédécrit ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du dit Code.

ORDONNANCE BRUXELLOISE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

1. – Le comparant reconnaît que le notaire soussigné lui a expliqué la portée de l'ordonnance de la Région Bruxelles Capitale relative à la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre et ses arrêtés d'exécution, et leur a donné connaissance de la portée de l'obligation éventuelle d'assainissement, la responsabilité et le devoir d'information des parties.

- Le comparant déclare présentement, après avoir reçu du notaire soussigné une liste des activités impliquant un risque de pollution dans le sens de l'Ordonnance bruxelloise concernant la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre, qu'à sa connaissance le bien objet de présentes n'est pas pollué, qu'il ne présente pas de fortes présomptions de pollution, qu'aucune activité impliquant un risque de pollution n'est ou n'a été exercée sur ledit bien, le tout dans le sens donné à ces termes par l'Ordonnance bruxelloise concernant la gestion des sols pollués en date du treize mai deux mil quatre et ses arrêtés d'exécution

2. Le notaire instrumentant, lui demandant de lui attester :

- soit, que le bien n'est pas repris dans l'inventaire des sols pollués ou présentant de fortes présomptions de pollution devant être établi par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.
- soit, que l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement déclare ne pouvoir donner aucun renseignement faisant état de ce que le bien préventé soit pollué ou qu'il existe de fortes présomptions qu'il le soit.

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, par courrier en date du vingt-deux août deux mil six, avec références "INSP/06165/DDB/20060822" adressé au notaire soussigné, a attesté ce qui suit, ici littéralement reproduit :

"[...]"

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

- Avenue l'Hôpital français 94 (176/E/4) à 1082 Bruxelles : le site n'est pas repris au projet d'inventaire.

Néanmoins, si des activités à risque (au sens de l'arrêté 9/12/04) se sont déroulées et/ou se déroulent encore actuellement sur le site concerné, une

reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée avant toute aliénation de droit réel (vente par exemple) conformément à ce que stipule l'article 10 2° de l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/06/04, entrée en vigueur depuis le 04/07/04).

Le paragraphe ci-dessus a pour but d'attirer l'attention sur le fait que l'IBGE ne dispose pas toujours de toute l'information nécessaire pour pouvoir réaliser un inventaire exhaustif. Considérant ce principe de base et pour informer le plus clairement possible les parties concernées par une convention de vente, nous mentionnons ce paragraphe de façon systématique dans tous nos courriers relatifs à l'inventaire des sites potentiellement pollués. En effet, l'IBGE a inventorié uniquement les sites pour lesquels des autorisations d'exploiter ont été délivrés et disponibles au sein de ses services. Ainsi, par exemple, les activités clandestines, les activités pour lesquelles les autorisations délivrées par les communes n'ont pas été transmises à l'IBGE ou encore les activités qui anciennement n'étaient pas soumises à permis, ne pouvaient être inventoriées.

Le site n'a pas fait l'objet d'une étude de sol, ni de mesures de gestion en vertu de la présente ordonnance.

Ces informations vous sont données sous toute réserve puisque l'inventaire n'a pas encore fait l'objet d'une rectification telle que prévue par l'ordonnance du 13/05/04 relative à la gestion des sols pollués.

[...]"

3. Le comparant déclare, relativement au bien présentement prédécrit, n'avoir pas connaissance de pollution, qui peut causer des dégâts à l'acquéreur ou aux tiers, ou qui peut engendrer une obligation d'assainissement, des limitations d'utilisation ou autres mesures que l'autorité peut imposer en cette matière

4. Enfin, le comparant déclare que, jusqu'à ce jour, le bien n'a fait l'objet d'aucune reconnaissance d'orientation du sol.

A C T E D E B A S E

Au terme de cet exposé, le comparant m'a requis, en qualité de Notaire, de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-3 à 14 du Code Civil.

1. Personnalité juridique

Il est institué une association de copropriétaires, conformément aux dispositions détaillées du règlement de copropriété, sous la dénomination "association des copropriétaires Avenue de l'Hôpital Français 94", ayant son siège à Berchem-Sainte-Agathe, Avenue de l'Hôpital français, 94.

2. Plans

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte, les trois plans dressés par Monsieur Philippe HOFMANS, Géomètre-Expert Immobilier à Linkebeek, Boterberg, 21, le trois octobre deux mille six.

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques

compétente mais non transcrit

3. Division juridique du complexe

Le complexe précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

4. Description des parties communes et privatives

a. Les parties privatives et les parties en copropriété et indivision forcée par définition

- Sont communes par définition, le terrain, tout le gros œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portant, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités,... cette énumération n'étant pas limitative.

- Sont privatives par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis, les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

b) Les parties en copropriété et indivision forcée

1° Au niveau du Sous-Sol

La cage d'escalier avec l'escalier, le dégagement devant les caves, la cave à compteurs, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,), le réseau d'égout enterré.

2° Au Niveau du rez-de-chaussée

Le hall d'entrée avec la porte d'entrée et les boîtes aux lettres, la cage d'escalier avec l'escalier, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité), décharges, chutes,...) les conduits de fumée.

3. Au niveau du premier, deuxième et troisième étages

La cage d'escalier avec l'escalier, l'aéra, les gaines techniques pour la passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...) les conduits de fumée.

4° Toiture

Les couvertures en zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminées.

c. Les parties privatives et répartition des quote-part des parties communes

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur le terrain prédécrit sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-dessous, et sont déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative:

I. AU NIVEAU DU SOUS-SOL:

1. Les caves numérotées de un à dix comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte ;

- en copropriété et indivision forcée :

sans quotité attribuées dans les parties communes

II. AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

2. L'APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée (niveau 0) dénommé LOT UN

(1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall, salon et salle de bain en façade, salle à manger, une chambre et une cuisine à l'arrière, un balcon avec réduit, des caves au sous-sol

La jouissance privative et exclusive du jardin à charge de l'entretenir.

b) en copropriété et indivision forcée

deux cent quarante-trois millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

III. AU PREMIER ETAGE

3. L'APPARTEMENT situé au premier étage dénommé LOT DEUX (2) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, salon et salle de bains en façade, water-closet, salle à manger au centre, cuisine, chambre à l'arrière, terrasse, des caves au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée

deux cent soixante-six millièmes des parties communes en ce compris le terrain.

IV. AU DEUXIEME ETAGE

4. L'APPARTEMENT situé au deuxième étage, dénommé LOT TROIS (3) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, salon et salle de bains en façade, water-closet, salle à manger au centre, cuisine, chambre à l'arrière, terrasse, des caves au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent cinquante-deux millièmes des parties communes en ce compris le terrain

V. AU TROISIEME ETAGE

5. L'APPARTEMENT situé au troisième étage, dénommé LOT QUATRE (4) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, salon et salle de bains en façade, water-closet, salle à manger au centre, cuisine, chambre à l'arrière, terrasse, des caves au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée

deux cent trente-neuf millièmes des parties communes en ce compris le terrain

SOIT ENSEMBLE MILLE/MILLIEMES (1.000/1.000ièmes) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.

TABLEAU INDICANT LES DÉNOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

PARTIES COMMUNES

Lot 1 - Appartement Rez-de-chaussée	243/1.000ièmes
Lot 2 - Appartement premier étage	266/1.000ièmes
Lot 3 Appartement deuxième étage	252/1.000ièmes
Lot 4 Appartement troisième étage	239/1.000ièmes
TOTAL	1000ièmes

d. Observations:

Les caves prévantées ne peuvent être cédées ou louées qu'à des copropriétaires ou locataires de l'immeuble.

5. Observation générale

Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

6. Servitudes

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui sont établies.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

7. Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au point 4.c. ci-avant. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement des biens ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra

de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autre locaux, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence concernée prise à l'unanimité des voix.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix:

- de rectifier la répartition des quote-part dans les parties communes de la copropriété, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quote-part de copropriété.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1er: PERSONNALITE JURIDIQUE

1. ARTICLE 1.

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

b) Elle porte la dénomination: "Association des copropriétaires, Avenue de l'Hôpital français 94".

c) Elle a son siège dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base.

d) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

e) 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.

CHAPITRE 2: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 2: Parties communes

a) Les copropriétaires doivent **faire usage** des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.

b) La **part** des parties communes liée à un lot ne peut être **cédée**, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les **travaux de transformation** aux parties communes ne peuvent

être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la **destination** du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les **réparations** aux parties communes peuvent:

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

- toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La **reconstruction** en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute **acquisition de biens immobiliers** par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

ARTICLE 3: Parties privatives

a) Chaque copropriétaire **administre, dispose et jouit** de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune **transformation** dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble. Tel est notamment le cas des châssis de fenêtres, des volets, des vitres de la façade avant, des portes de palier donnant accès aux lots par les couloirs communs.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques, si besoin en est.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des **travaux de réparation** aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les appartements sont destinés à des fins d'**habitation**,

ARTICLE 4: Transmission de la propriété

a) En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire est tenu d'indiquer à son notaire le syndic de l'immeuble, qui, à la demande du notaire, fournira l'état:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5: Concession d'un droit réel ou personnel ou autorisation d'habitation

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit **au moment de la concession**, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire **informera** le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les appartements ne peuvent être donnés en location ou en usage qu'à des **personnes convenables et solvables**. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de **contracter une assurance** couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE 3: REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 6: Enumération des charges communes

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous **frais d'entretien et de maintenance**, ainsi que les **frais de réparation** aux parties communes, les **frais d'administration** de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Par ailleurs, les charges communes incluent également les frais de

chauffage des parties communes.

d) Sauf lorsque les **impôts** grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

e) La **responsabilité** pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

f) Les frais de **reconstruction** appartiennent également aux charges communes.

ARTICLE 7: Répartition des charges

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires **proportionnellement à la valeur** de chaque partie privative, soit proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

Tous les frais d'entretien relatifs aux jardins et aux allées vers les garages seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

- la répartition des quote-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

ARTICLE 8: Participation aux charges

a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une **provision** dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son **compte général des dépenses et recettes**.

Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions.

Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de **refus** d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

ARTICLE 9: Recettes

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

ARTICLE 10: Assurance

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic **auprès de la même compagnie** pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, d'accidents causés par l'ascenseur, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

b) Dans le cas où une **prime complémentaire** est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une **assurance complémentaire** à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

ARTICLE 11: Destination des indemnités d'assurance

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit:

Dans le cas **d'un dommage ou d'une destruction partielle**, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien

du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de **destruction totale**, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4: ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 12: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année aux date et heure à fixer par la première assemblée générale.

Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

ARTICLE 13: Lieu de l'assemblée

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

ARTICLE 14: Membres de l'assemblée générale

a) **Chaque propriétaire** d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'**indivision** ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

ARTICLE 15: Convocation de l'assemblée générale

a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) L'assemblée générale peut être convoquée également à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins **un cinquième** des quote-part dans les parties communes.

c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au **juge** lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.

d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.

e) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un **ordre du jour détaillé** et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

ARTICLE 16: Bureau

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

ARTICLE 17: Quorum des présences

a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si **plus de la moitié** des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent **au moins la moitié** des participations dans les parties communes.

b) Si ce quorum n'est pas atteint, une **deuxième assemblée générale** se réunira dans un délai de quinze jours au moins; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 18: Majorités

a) L'assemblée générale statue à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-après.

b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix:

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

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

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

d) L'assemblée générale statue à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires:

- sur toute modification de la répartition des quote-part de copropriété;

- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;
- sur la dissolution de l'association.

ARTICLE 19: Droit de vote - représentation

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de **voix** correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

b) Tout copropriétaire peut se faire **représenter** par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.

c) Le **syndic** ne peut être désigné comme **mandataire** d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concernent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

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

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

ARTICLE 20: Ordre du jour

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'**ordre du jour** annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

ARTICLE 21: Liste de présences

Une **liste de présences** est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

ARTICLE 22: Ajournement de l'assemblée

Le président a le droit d'**ajourner** toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

ARTICLE 23: Procès verbal

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5: SYNDIC

ARTICLE 24: Désignation - révocation - notification

a) Le premier syndic sera **désigné** lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. La Société civile Immobilière de Longueville ayant son siège social à Ixelles, Rue Van Eyck 11C a été nommée par le comparant en vue d'exercer les fonctions de syndic jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic suivant sera désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Le syndic est **rééligible**.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) L'assemblée générale peut toujours **révoquer** le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

c) Un **extrait** de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est **affiché** dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment **à l'entrée de l'immeuble**, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE 25: Compétences

Le syndic est chargé:

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

b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc;

c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);

e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires);

f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

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

h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

i) le syndic dépose au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement. Il met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

j) le syndic notifie par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne

titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale.

Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée;

k) le syndic informe tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot;

l) procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur;

m) conclure des contrats d'assurances relatifs aux parties communes;

n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

ARTICLE 26: Responsabilité - délégation

a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.

b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées

ARTICLE 27: Rémunération

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

ARTICLE 28: Intérêt personnel - contradictoire

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic a un **intérêt personnel ou contradictoire** direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer l'assemblée générale. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

CHAPITRE 6: DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 29: Dissolution

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

ARTICLE 30: Liquidation

a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient:

1 ☐ l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2 ☐ 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.

DISPOSITIONS FINALES

a. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

b. Election du domicile

La partie comparante élit domicile en son siège social susindiqué.

c. Certificat d'identité

Conformément aux dispositions de la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant certifie avoir vérifié l'identité des parties sur base de leur carte d'identité.

Conformément aux dispositions de la Loi Hypothécaire, le notaire instrumentant certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties.

DONT ACTE

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Date que dessus.

Après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, le comparant a signé avec nous, Notaire.

(Suivent les Signatures)

Enregistré dix rôles, sans renvois au bureau de l'enregistrement de Saint-Josse-Ten-Noode, le 12 janvier 2007, volume 740 folio 38 case 15.

Reçu vingt-cinq euros (25€).

Le Receveur a.i.

J. DANCKAERT