Rép n° 764

Société professionnelle notariale
François HERINCKX, Notaire & Sofie DEVOS, Notaire
sc SPRL - RPM 0443.757.380 sc SPRL - RPM 0898.576.128
Rue du Midi 146 -1000 Bruxelles

SD/BL-07.371
ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE.

L'AN DEUX MIL NEUF

Le vingt-six juin.

Devant Nous, Maître Sofie DEVOS, Notaire associé à Bruxelles.

A COMPARU :

L'association sans but lucratif **CENTRE VINCENT VAN GOGH**, en abrégé "CHAB", ayant son siège rue Traversière 8 à (1210) Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0415.797.428.

Dont les statuts coordonnés, mis en conformité avec la loi du 2 mai 2002, modifiant la loi du 27 juin 1921, régissant les associations sans but lucratif, ont été adoptés par l'assemblée générale extraordinaire du vingt et un décembre deux mil quatre, et publiés aux annexes du Moniteur belge du trois juin deux mille cinq, sous le numéro 05078709,

Ici représentée par, conformément à l'article 19.4° de ses statuts, par deux administrateurs désignés parmi les cinq suivants: président, vice-président, trésorier, administrateur-délégué, secrétaire :

a) Monsieur Pierre DU CASTILLON, domicilié à (1180) Uccle, chaussée de la Hulpe 23, agissant en qualité d'administrateur délégué,

nommé à cette fonction par l'assemblée générale et le conseil d'administration du dix-neuf mai deux mille, dont un extrait a été publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-six octobre deux mille sous le numéro 25430,

b) Monsieur Emmanuel DE BOCK, domicilié à (1180) Uccle, avenue Dupuich, 1, agissant en qualité de président, renommé à cette fonction par l'assemblée générale du quatre juin deux mille sept, dont un extrait a

été publié à l'annexe au Moniteur belge du cinq septembre deux mille sept, sous le numéro 07130401,

dont les identités ont été vérifiées au vu de la carte d'identité,

Ci-après dénommée " LE CHAB " ou " le propriétaire"

Laquelle comparante, préalablement à l'établissement de l'acte de base et du règlement de copropriété objets des présentes, nous a exposé ce qui suit :

TITRE I.
EXPOSE PREALABLE

Le Chab, prénommé, est propriétaire du bien immeuble suivant :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
(première division cadastrale)

A) Un terrain sis à front de la rue Traversière, cadastré suivant extrait cadastral récent section A numéro 452/D pour dix-huit ares septante centiares (18 a 70 ca).

B) Une parcelle de terrain d'une superficie d'un are dix-neuf centiares (01 a 19 ca) prise dans une propriété située rue Traversière, 13, cadastrée selon titre et récent extrait cadastral section A numéro 451/E pour une superficie de sept ares onze centiares (07 a 11 ca).

Telle que cette parcelle figure à un plan de division avec procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Jean-Pierre Gustot, à 1410 Waterloo, rue Michel Verbeek, 6, le 25 avril 2007 dont il est plus amplement question à l'acte du notaire Jean-François TAYMANS, ayant résidé à Bruxelles, reçu le 29 août 2007.

C) Les constructions y érigées, telles que décrites plus amplement au présent acte.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le CHAB déclare être propriétaire du Terrain décrit

sub A) pour l'avoir acquis de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu par Maître François Herinckx, notaire à Bruxelles, substituant son confrère, Maître Jean-François Taymans, prénommé, le 12 juillet 2006, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 48-T-14/07/2006-5765.

La Commune de Saint-Josse-ten-Noode en était propriétaire pour l'avoir acquis :

a) partie, de Madame BERLENGEE Marie Anne Constance Alice, veuve de Monsieur PREVOST Georges, suivant acte de cession pour cause d'utilité publique reçu par Monsieur Guy Cudell, bourgmestre de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, le 4 janvier 1960, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles le 6 janvier suivant, volume 3820 numéro 3;

b) partie, de Monsieur VANMEETEREN Alfred Joseph et son épouse, Madame FRANÇOIS Anne Marie Thérèse, suivant acte de cession pour cause d'utilité publique reçu par Monsieur Guy Cudell, bourgmestre de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, le 13 juin 1960, transcrit au même bureau des hypothèques le 15 juin suivant, volume 3854 numéro 23.

Pour le surplus, la Commune de Saint-Josse-ten-Noode en était propriétaire du bien depuis plus de trente ans.

Le CHAB déclare être propriétaire du Terrain décrit sub B) pour l'avoir acquis avec d'autres biens, alors qu'il portait la dénomination « Centre d'Hébergement de l'Agglomération de Bruxelles-Capitale », de la société coopérative « Student and Youth Tour Operator » ou « Student and Youth Tour », en abrégé « SYTOUR » ou « PERI » ou « TRIP », aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François Taymans, prénommé, et Maître Olivier Timmermans, notaire à Berchem-Sainte-Agathe, le 14 février 1994, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 16 février suivant, volume 7400 numéro 18.

Le bien prédécrit appartenait à la société coopérative « Student and Youth Tour Operator » ou « Student and Youth Tour », en abrégé « SYTOUR » ou « PERI » ou « TRIP », pour l'avoir acquis en vente publique de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint-Josse-ten-Noode, le 22 septembre 1977, transcrit au premier bureau des

hypothèques à Bruxelles, le 21 novembre suivant, volume 5593 numéro 23.

La Commune de Saint-Josse-ten-Noode en était propriétaire pour en avoir poursuivi l'expropriation pour cause d'utilité publique contre : 1) l'Association sans but lucratif "Institut Formation Sociale Coloniale", à Saint-Josse-ten-Noode, 2) Madame WOUTERS Maria-Theresia, à Schaerbeek, et 3) Madame TUYAERTS Maria, Amelia, à Everberg, suivant délibération du conseil communal, en date du 6 septembre 1961, approuvé par l'arrêté royal dû 24 octobre 1962 par jugement de Monsieur le Juge de Paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode en date du 12 juillet 1963, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le 24 du même mois, volume 4167 numéro 13.

Le CHAB déclare être propriétaire des constructions décrites sub C) à la suite des événements suivants **:**

- Les dites constructions ont été érigées par la société momentanée formée par la société anonyme "COMPAGNIE D'ENTREPRISES CFE", en abrégé "CFE", à Auderghem, et par la société anonyme IN ADVANCE, à Lasne, en vertu du droit de superficie, constitué à son profit sur les terrains prédécrit sub A et B par le CHAB, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François TAYMANS, ayant résidé à Bruxelles, le 29 août 2007, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 septembre suivant, formalité 48-T-17/09/2007-07765.

- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Sofie DEVOS, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes et qui sera déposé prochainement en vue de sa transcription au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le CHAB et la société momentanée CFE-In Advance ont mis fin anticipativement au droit de superficie et par conséquent à la renonciation au droit d'accession, de telle sorte que le CHAB, propriétaire des terrains est devenu seul propriétaire des constructions y érigées.

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

Par lettre du 21 mai dernier, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet du présent acte.

Dans sa réponse en date du 26 mai suivant, la Commune a déclaré que :

«Pour le territoire où se situe le bien :

a) En ce qui concerne la destination :

1. {x} Le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol approuvé le 03.05.2001

2. {x} Le bien se situe en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation au Plan Régional de Développement.
(on omet)

b) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :
Veuillez noter que la modification de l'affectation précitée, le maintien d'une affectation non prescrite par le plan ou toute transformation apportée à l'immeuble (autre que les travaux d'entretien et de conservation), doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, à introduire auprès de notre service de l'Urbanisme.
Tout changement d'affectation d'un immeuble, vis-à-vis des affectations prévues par les plans réglementaires (Plan Particulier d'Affectation du Sol, Plan Régional d'Affectation du Sol) et/ou libellée au permis de bâtir initial, est soumis à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme.
Veuillez noter cependant que cette obligation n'est apparue dans la législation relative à l'urbanisme qu'en date du 21 mars 1975, date d'approbation par Arrêté Royal du règlement de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (article 2.2§g).
En conséquence, toute affectation non conforme aux plans réglementaires, ou au permis de bâtir initial, mais existante avant l'adoption de ce règlement d'Agglomération, et maintenue telle, de façon continue depuis, bénéficie à ce jour d'un droit acquis.

c) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur les biens :
A ce jour, l'Administration communale, n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.
Renseignements complémentaires : /
Le bien est repris dans le périmètre du contrat de quartier « Méridien de Bruxelles ». A.G. 14/12/2006.
Le bien n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption et ne fait pas l'objet d'une procédure de

classement.
A notre connaissance, aucun permis pour une activité à risque n'a été délivré sur ce bien.»

PERMIS D'URBANISME - PLANS

Et à l'instant, la comparante nous a remis le permis d'urbanisme délivré par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode le 16 mars 2006 (référence : P.U. 18.961 du 7 mars 2006) suite à sa demande relative au bien prédécrit et tendant à construire le bâtiment « Centre Vincent Van Gogh » comprenant :

- Le foyer d'hébergement de 88 lits,
- La maison médicale,
- Le parking de 175 voitures.

La comparante aux présentes nous déclare qu'aucun recours n'a été formé contre le dit permis par le fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et que l'ensemble des travaux prévus ont été exécutés et ce conformément au permis susdit.

La comparante nous a remis à l'instant le dit permis pour qu'il reste **annexé** au présent acte ainsi que le rapport du Service Incendie du 4 août 2005 et les plans qui étaient annexés au permis d'urbanisme délivré le 16 mars 2006, de même que les plans de la situation projetée établis par Monsieur Jean-Pierre GUSTOT, géomètre expert-immobilier, à Waterloo, en date du 12 avril 2006, lesquelles annexes ne seront pas transcrites.

Le Chab représenté comme il est dit, déclare que les constructions érigées sont conformes aux plans annexés au permis d'urbanisme, à l'exception du nombre d'emplacement de parking qui est moindre et de l'ajout d'une réserve au niveau – 4.

ELECTION DE DOMICILE

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

TITRE II.
STATUT IMMOBILIER.

Désirant opérer la division de la propriété, la comparante a décidé de placer l'immeuble dont question sous le régime de la copropriété forcée, en conformité avec les articles 577-2 à 577-14

du Code civil, ce qu'elle nous a requis d'acter authentiquement.

Le présent acte de base opère la division juridique de la propriété.

L'immeuble se trouvera de la sorte divisé en parties distinctes, savoir :

a) des parties privatives, qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

b) des parties communes, qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Et la comparante nous a déclaré opérer la division juridique de la propriété de la façon suivante, la description étant faite selon les dénominations utilisées sur les plans du géomètre Gustot :

A. Les parties privatives sont :

AU NIVEAU DU QUATRIEME SOUS-SOL :

le **LOT Z57**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) *en propriété privative et exclusive* : une aire de parking, deux cages d'escalier, la rampe d'accès, l'aire de manoeuvre, une trémie de désenfumage et deux espaces réservés.

b) *en copropriété et indivision forcée* : mille cent quinze /dix millièmes (1.115/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU TROISIEME SOUS-SOL :

le **LOT Z56**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) *en propriété privative et exclusive* : une aire de parking, deux cages d'escalier, la rampe d'accès, l'aire de manoeuvre, une trémie de désenfumage et deux espaces réservés.

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent quinze /dix millièmes (1.115/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL :

I. le **LOT Z53**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une aire de parking, deux cages d'escalier, la rampe d'accès, l'aire de manoeuvre, une trémie de désenfumage et deux espaces réservés.

b) en copropriété et indivision forcée : mille quatre-vingt-huit/dix millièmes (1.088/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT Z54**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une fosse de relèvement.

b) en copropriété et indivision forcée : trois/dix millièmes (3/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z55**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une fosse de relèvement et une fosse d'ascenseur.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre/dix millièmes (4/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL :

I. le **LOT Z52**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une aire de parking, une cage d'escalier, la rampe d'accès, l'aire de

manœuvre, une trémie de désenfumage, un local de rangement et le local destiné au gardien.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent onze/dix millièmes (611/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT Z51**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : la rampe d'accès au parking.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-deux/dix millièmes (32/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z50**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, et une fosse d'ascenseur ainsi que l'ascenseur même.

b) en copropriété et indivision forcée : dix-neuf/dix millièmes (19/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

IV. le **LOT Z46**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, un couloir et différentes pièces, notamment un local destiné à la kinésithérapie, un cafétéria, une salle de réunion, un local archives-serveur, un local de stérilisation et de stockage, une pièce destinée au ménage, une fosse d'ascenseur ainsi que l'ascenseur même et deux WC's.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent quarante-neuf/dix millièmes (449/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

V. le **LOT Z45**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un local de rangement de vélos.

b) en copropriété et indivision forcée : quatorze/dix millièmes (14/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VI. le **LOT Z44**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un couloir et différentes pièces, notamment un local « matériel », une buanderie, un local « maintenance » et un petit réduit.

b) en copropriété et indivision forcée : cent dix-neuf/dix millièmes (119/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VII. le **LOT Z43**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, un sas, une fosse ascenseur, ainsi que l'ascenseur même.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-quatre/dix millièmes (54/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VIII. le **LOT Z42**, comprenant :

*a) en **jouissance** privative et exclusive* : la cour anglaise à charge d'entretien tel que stipulé ci-dessous.

b) en copropriété et indivision forcée : aucun dix millième n'est attribué, ce lot faisant partie des parties communes;

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE COTE JARDIN:

Le **LOT Z40**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un jardin avec ses plantations, une cage d'escalier, une trémie de désenfumage, un local de rangement (entretien jardin) et

un groupe de secours.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent soixante-six/dix millièmes (466/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE COTE RUE :

I. le **LOT Z39**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une construction contenant une cage d'escalier, une trémie de désenfumage, un local de rangement (entretien jardin) et un groupe de secours.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-quatre/dix millièmes (44/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT Z37**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, une fosse d'ascenseur ainsi que l'ascenseur même.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-trois/dix millièmes (23/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z36**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : la rampe d'accès au parking.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-trois/dix millièmes (43/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

IV. le **LOT Z35**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une salle polyvalente comprenant la salle même, un office, une

pièce à côté de la salle et un bloc sanitaire contenant trois toilettes et un lavabo.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-huit/dix millièmes (328/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

V. le **LOT Z34**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un bureau comprenant un sas, une pièce d'accueil, un escalier, un couloir et un local de rangement de bagages.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-sept/dix millièmes (267/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VI. le **LOT Z33**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, deux fosses d'ascenseur avec les ascenseurs mêmes et un palier.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dix millièmes (57/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VII. le **LOT Z32**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un bureau contenant un hall, une cage d'escalier, une pièce servant d'accueil et de salle d'attente, un bureau (assistant social), une infirmerie, un cabinet médical avec toilette, une fosse d'ascenseur avec l'ascenseur même, un WC public, et un deuxième cabinet médical avec toilette.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante et un/dix millièmes (361/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

I. les **LOTS Z30 et Z29**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) *en propriété privative et exclusive* : les toits couvrant les cages d'escalier, désignés ci-dessus sous les numéros Z39 et Z37.

b) *en copropriété et indivision forcée* : aucun dix millième n'est attribué à ces lots privatifs;

II. le **LOT Z28**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) *en propriété privative et exclusive* : le toit couvrant la salle polyvalente et ses annexes, aménagé d'une part en toit vert avec ses plantations et d'autre part en terrasse.

b) *en copropriété et indivision forcée* : vingt et un/dix millièmes (21/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z27**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) *en propriété privative et exclusive* : un bureau contenant une cage d'escalier, une grande pièce donnant sur la terrasse, un local d'administration, un bloc sanitaire avec deux toilettes, une bibliothèque.

b) *en copropriété et indivision forcée* : trois cent soixante-cinq/dix millièmes (365/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VI. le **LOT Z26**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) *en propriété privative et exclusive* : une cage d'escalier, deux fosses d'ascenseur avec les ascenseurs mêmes et un palier.

b) *en copropriété et indivision forcée* : cinquante-neuf/dix millièmes (59/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

V. le **LOT Z25**, comprenant suivant indications reprises aux

plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un bureau comprenant une cage d'escalier, un bureau dénommé 'gestion administrative', un local de kinésithérapie, trois cabinets médicaux avec toilette, un cabinet dentaire, un couloir, une fosse d'ascenseur.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent cinquante-quatre/dix millièmes (354/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

I. le **LOT Z24**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un balcon (donnant sur la rue Traversière).

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT GT2/1**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un espace destiné aux gaines techniques.

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z23**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une aire de logements comprenant un couloir, deux lingeries et un local de rangement et dix-sept unités de logement contenant chacune une ou deux chambres, une salle de bains et un vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent dix/dix millièmes (810/10.000èmes) indivis dans les parties

communes dont le terrain ;

IV. le **LOT Z22**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, deux fosses d'ascenseur et un palier.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dix millièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

I. le **LOT Z21**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un balcon (donnant sur la rue Traversière).

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT GT2/2**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un espace destiné aux gaines techniques.

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z20**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une aire de logements comprenant un couloir, deux lingeries et un local de rangement et treize unités de logement contenant chacune une ou deux chambres, une salle de bains et un vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent dix/dix millièmes (810/10.000èmes) indivis dans les parties

communes dont le terrain ;

IV. le **LOT Z19**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, deux fosses d'ascenseur et un palier.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dix millièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

I. le **LOT Z18**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un balcon (donnant sur la rue Traversière).

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT GT2/3**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un espace destiné aux gaines techniques.

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millième (1/10.000ème) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z17**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une aire de logements comprenant un couloir, deux lingeries et un local de rangement et treize unités de logement contenant chacune une ou deux chambres, une salle de bains et un vestiaire.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent dix/dix millièmes (810/10.000èmes) indivis dans les parties

communes dont le terrain ;

IV. le **LOT Z16**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, deux fosses d'ascenseur et un palier.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dix millièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE:

I. le **LOT Z14**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une aire de logements comprenant un local de rangement et trois unités de logement contenant chacune une pièce et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent cinquante-six/dix millièmes (256/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

II. le **LOT Z13**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : un couloir.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit/dix millièmes (48/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

III. le **LOT Z12**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une cage d'escalier, deux fosses d'ascenseur et un palier.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit/dix millièmes (58/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

IV. le **LOT Z11**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

V. le **LOT Z10**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

VI. le **LOT Z9**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés :

a) en propriété privative et exclusive : une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : cinq/dix millièmes (5/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain ;

B. Les parties communes figurent sous teinte jaune aux plans ci-annexés et sont notamment.

AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL :

le **LOT Z49**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : un hall commun,

le **LOT Z48**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : un local poubelles,

le **LOT Z47**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : des locaux techniques, contenant entre autres une citerne d'eau de pluie, un espace pour les compteurs de gaz et d'eau, une cabine haute tension et un local non défini,

le **LOT Z42**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : une cour anglaise,

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE COTE JARDIN :

le **LOT Z41**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : l'accès vers la rue,

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE COTE RUE :

le **LOT Z38**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : un espace prévu pour une caisse de tickets de parking,

AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE, DES PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME ET CINQUIEME ETAGES :

le **LOT Z31**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : un escalier de secours,

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE:

le **LOT Z15**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : un local technique, comprenant entre autres un sas, un local auxiliaire, un local de chauffe,

les **Lots Z8 à Z1**, comprenant suivant indications reprises aux plans ci-annexés : les parties du toit (à savoir, les structures des toits et les couches d'étanchéité et d'isolation, y compris celles se trouvant sous les lots Z11, Z10 et Z9).

De manière générale, les parties communes se composent de ce qui est décrit ci-dessous dans le règlement de copropriété.

STIPULATIONS PARTICULIÈRES

Les comparants nous ont ensuite déclaré que les lots décrits ci-avant, sous réserve de ce qui est précisé ci-après, seront groupés en trois ensembles, destinés à être attribués et/ou vendus à trois propriétaires distincts, à savoir un ensemble dénommé SJTN, un ensemble dénommé FE et un ensemble dénommé MMB.

Chaque ensemble sera pourvu de son propre compteur d'eau, de gaz et d'électricité. Les parties communes seront pourvues d'un compteur d'eau et d'électricité.

TITRE III.
SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE.

Le bâtiment peut entraîner l'existence d'un état de choses qui eût constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est ainsi notamment :

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre ;

- des communautés de descentes d'eau pluviales ou résiduaires d'égoûts, etcaetera,

- et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révèlera l'usage des lieux et plus particulièrement :

a) AU NIVEAU DES REZ-DE-CHAUSSEES ET DES DIFFERENTS SOUS SOLS (lots Z53, Z52, Z51, Z50, Z36 et Z37)

Il est constitué à titre de servitude perpétuelle et gratuite, une servitude de passage grevant les lots Z53, Z52, Z51, Z50, Z36 et Z37 faisant partie de l'ensemble SJTN au profit de l'ensemble FE, afin de permettre le passage et l'accès à la fosse de relèvement FE et au profit de l'ensemble MMB, afin de permettre le passage et l'accès à la fosse de relèvement MMB et à la fosse ascenseur MMB, tant par l'escalier ou l'ascenseur intérieur des lots privatifs SJTN, que par la rampe d'accès au parking, à toutes les personnes, voitures ou véhicules d'entretien ou d'inspection (dans les limites actuelles des constructions).

Il est constituée à titre de servitude perpétuelle et gratuite, une servitude de passage grevant les lots Z53, Z52, Z51,

Z50, Z36 et Z37 faisant partie de l'ensemble SJTN au profit des ensembles FE et MMB, utilisable, à pied, à vélo et en voiture ou tout autre véhicule motorisé, tenant compte des limites de la construction,.
Ces servitudes permettent :

- l'accès à tout moment aux espaces de parking et aux locaux dont ont l'usage les propriétaires des ensembles FE et MMB ou toute autre personne mandatée ou autorisée par eux, notamment toute personne ou véhicule pénétrant dans le parking sans payer un ticket de caisse.
- de manœuvrer toute voiture ou véhicule aux endroits destinés à cet usage.

b) AU NIVEAU DES DIFFERENTS ETAGES, LE REZ DE CHAUSSEE ET LE PREMIER SOUS SOL (lots Z43, Z33, Z26, Z22, Z19, Z16 Z13 et Z12)

Il est constituée une servitude de passage grevant les lots Z43, Z33, Z26, Z22, Z19, Z16, Z13 et Z12 faisant partie de l'ensemble FE au profit des ensembles SJTN et MMB, utilisable à pied, tenant compte des limites de la cage d'escalier et des ascenseurs, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, afin de permettre l'accès à tout moment aux sous-sols, aux aires de parking et aux locaux techniques au cinquième étage, par les propriétaires des entités SJTN et MMB ou toute autre personne mandatée ou autorisée par les entités FE et MMB ; les bénéficiaires de cette servitude disposeront pour l'exercer d'une clé ou une carte d'accès ou de tout autre moyen afin de leur permettre l'accès à l'immeuble.

c) AU NIVEAU DU PREMIER SOUS SOL (lot Z42)

La jouissance de la cour anglaise est attribuée à l'ensemble MMB, à charge pour elle de maintenir cette cour en parfait état de propreté et d'entretenir les plantations et aménagements y installés. Toute nouvelle plantation ou aménagement sera entièrement à charge de l'ensemble MMB. Les gros travaux de réparation touchant à la structure même de la construction restent à charge de la copropriété.

TITRE IV.
REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Les comparants nous ont requis d'établir comme suit le

règlement de copropriété dont question à l'article 577-4 du Code civil.

CHAPITRE I.
ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Article 1. - Dénomination - Siège - Personnalité juridique.

L'association des copropriétaires est dénommée " 15-21 ".

Elle a son siège dans l'immeuble.

Elle dispose de la personnalité juridique.

CHAPITRE II.
DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES.

Article 2. - Parties communes.

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

- le terrain bâti et non bâti ; les fondations, les gros murs, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ;
- les sous-sols à l'exception des caves privatives ;
- les combles ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- le gros oeuvre des terrasses et balcons, en ce compris la couche d'étanchéité;
- les gaines et têtes de cheminées, à l'exception des gaines techniques qui sont privatives et telles qu'indiquées aux plans ci-annexés ;
- les gîtages ;
- la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente, à l'exception :
- du toit couvrant la salle polyvalente et ses annexes (les lots Z35 et Z28) qui est entièrement privatif, tant en ce qui concerne la structure, la couche d'étanchéité, d'isolation que la couverture, ce toit faisant partie de l'ensemble FE , et
- des toits couvrant les lots Z39 et Z37 qui sont entièrement privatifs, tant en ce qui concerne la structure, la couche d'étanchéité, d'isolation que la couverture, ces toits faisant partie de l'ensemble SJTN ,
- le réseau général d'égoûts, les fosses ;

- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, de télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des lots qu'elles desservent ;
- les escaliers de secours avec leur cage et les paliers aux différents niveaux ;
- en général, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les lots.

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

Article 3. - Parties privatives.

Sont privatives les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire, et notamment :

- les sols, carrelages et autres revêtements en ce compris le matériau de fixation;
- le revêtement des murs et plafonnage avec les décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes ;
- les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton ;
- le revêtement du sol des balcons et terrasses ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires ;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte d'un lot privatif, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le lot desservi ;
- les sonneries aux portes d'entrée des lots privatifs ;
- les boîtes aux lettres ;
- les garde-corps, balustrades et barreaux;

sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Ne peuvent être réputées à l'usage exclusif d'un propriétaire, les parties communes dont les autres propriétaires ne feraient pas ou auraient refusé l'usage.

CHAPITRE III.
DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX PARTIES

COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4. - Parties communes.

a) Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et leur destination, faire l'objet d'un partage ou licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

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

L'hypothèque ou tout autre droit réel, consenti sur des parties privatives, grève de plein droit la fraction des parties communes qui y sont rattachées.

La fraction des parties communes attachées à une propriété privative ne peut jamais faire l'objet d'une aliénation totale ou partielle ou de concession de droit réel, sans la propriété privative dont elle constitue l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun de ces éléments.

b) Aucune modification des parties communes ne pourra être faite que de l'accord de l'assemblée générale.

L'entretien et la réparation des parties communes s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du syndic.

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux parties communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

c) Chaque propriétaire d'un lot privatif pourra établir à l'entrée de son lot privatif des panneaux généraux ou des plaques particulières, indiquant par exemple, les heures d'ouvertures, les conditions d'accès, leurs noms et professions, les numéros d'étage, jours et heures de visite.

Article 5. - Parties privatives.

A) SUBDIVISION.

Il est interdit aux propriétaires de diviser un lot ou de céder une fraction de lot, sauf à un propriétaire de l'édifice.

B) RÉUNION DE LOTS.

Des communications peuvent être établies entre deux ou plusieurs lots appartenant au même propriétaire en se conformant au paragraphe d) ci-après. Un propriétaire peut également, établir une communication entre son lot et sa propriété contigüe, étrangère à l'immeuble divisé.

C) ELÉMENTS PRIVATIFS INTÉRESSANT LA COPROPRIÉTÉ.

Il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de l'extérieur de l'immeuble ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtre, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

D) TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

Les travaux aux parties communes, même celles qui se trouveraient à l'intérieur d'un lot, sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale, comme prévu à l'article 30 ci-après.

Il est au surplus interdit d'effectuer des travaux aux parties privatives, qui seraient susceptibles d'affecter la solidité de la chose commune ou de provoquer des affaissements, dégradations ou autres accidents dans les parties communes ou les autres parties privatives, sans respecter la procédure suivante.

Le propriétaire avisera par écrit le syndic de son intention de procéder à ces travaux, en lui soumettant en annexe les plans et le cahier des charges.

Le syndic transmettra copie de ces documents, dans les quinze jours, à l'ensemble des copropriétaires, et convoquera le cas échéant une assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues à l'article 27, à une date qui ne pourra excéder un délai de six semaines après l'avis.

L'assemblée générale décidera à la majorité absolue des voix d'approuver ou de refuser les travaux projetés. Elle pourra soumettre son approbation à l'avis conforme d'un architecte, qu'elle désignera elle-même, et dont les honoraires seront à sa charge, si les plans et cahiers des charges transmis par le propriétaire sont déjà signés par un architecte. Que l'assemblée générale se contente

de l'intervention de l'architecte désigné par le propriétaire, ou qu'elle en désigne un, l'architecte devra certifier que les travaux projetés respectent les impératifs fixés au deuxième alinéa, et qu'il en assurera la surveillance.

Le propriétaire restera responsable des dommages causés par l'exécution des travaux.

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

E) MODE D'OCCUPATION.

Les locaux privatifs constituant l'immeuble sont exclusivement destinés :

- En ce qui concerne l'ensemble SJTN, au niveau des sous-sols : emplacement de parking (en location rotative et permanente) et locaux accessoires,
- En ce qui concerne l'ensemble SJTN, au niveau du rez-de-chaussée : parc public
- En ce qui concerne l'ensemble FE : hébergement et logement de jeunes et de stagiaires,
- En ce qui concerne l'ensemble MMB : centre médical, bureaux, des locaux destinés à l'exercice d'une profession libérale,

  Il est expressément convenu que ne seront pas permis des magasins d'alimentation, ni l'installation d'un bar, d'un dancing, ou d'un hôpital, ni, d'une façon générale, d'une activité susceptible de nuire à la tranquillité des occupants de l'immeuble ou au standing de l'immeuble.

Cette restriction n'interdit pas que ces locaux soient occupés totalement ou partiellement à usage de bureau, pour l'exercice d'une activité professionnelle, autre que l'exercice d'une profession libérale. Tout ce qui précède est stipulé sans préjudice aux autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Les lots privatifs doivent être occupés en bon père de famille, suivant les usages et coutumes du pays.

Les aires de parking sont destinées au stationnement de véhicules.
Le lavage de voitures, ainsi que la vidange de celles-ci, sont expressément interdits sur ces aires.

G) TRANQUILLITÉ.

Les propriétaires et usagers des lots doivent les occuper de manière à ne pas gêner l'usage normal de leur lot par les autres propriétaires.
L'usage d'appareils audio-visuels ou d'instruments bruyants est autorisé, pour autant qu'il ne soit pas une cause de trouble pour les autres propriétaires ; l'assemblée générale pourra à cet égard établir un règlement particulier, destiné à limiter ou supprimer les sources de bruit à certaines heures de la journée.

H) ANIMAUX.

Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent, par le bruit, l'odeur ou autrement, aucun trouble aux occupants de l'immeuble, ce dont l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix présentes ou représentées, sera seule juge, pour autant que ce point ait été annoncé à l'ordre du jour.

I) LIBRE ACCÈS AUX LOCAUX PRIVÉS.

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

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

K) USAGE DU JARDIN.

Le jardin arrière fait usage de parc public.

Le jardin devra en tout temps conserver l'aspect d'un jardin d'agrément. Il est interdit d'y entreposer quelqu'objet ou marchandise que ce soit, d'y élever des animaux, bref, de faire quoi que ce soit qui soit de nature à nuire aux autres occupants de l'immeuble, que ce soit par l'aspect, l'atteinte au standing de l'immeuble, ou pour quelqu'autre cause.

Le propriétaire de l'ensemble SJTN veillera au contrôle et à la fermeture du jardin suivant le règlement d'ordre intérieur.

L'entretien et les frais d'entretien du jardin seront à la charge exclusive du propriétaire de l'ensemble SJTN. A défaut de faire le nécessaire à cet égard, l'assemblée générale pourra décider qu'il y sera procédé par les soins du syndic, dans un délai de deux mois, aux frais du propriétaire en défaut.

Le propriétaire de l'ensemble SJTN devra se concerter avec le propriétaire de l'ensemble MMB, en ce qui concerne les plantations, à placer ou à remplacer dans la zone en pente à l'arrière de la cour anglaise entre le mur et l'escalier de secours.

CHAPITRE IV.
CHARGES COMMUNES.

Article 6. - Enumération.

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait :

a) à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes ; le montant de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute ; les primes d'assurance relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires ; les frais de procédure intéressant la copropriété, en ce compris les honoraires d'avocat ; les charges publiques pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un propriétaire et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la communauté ;

b) à la réparation d'un dommage causé à la personne ou à la chose d'un habitant de l'immeuble, par un préposé de la communauté ou par une chose commune.

Les propriétaires contribuent aux frais et charges en question dans les proportions indiquées ci-après.

En cas de procédure judiciaire opposant la copropriété à un des propriétaires, la partie succombante remboursera à l'autre la totalité des frais et honoraires que celle-ci justifiera avoir payés.

Article 7. - Répartition.

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires

en proportion de leurs parts respectives de copropriété établies à l'acte de base, c'est-à-dire, compte tenu des articles 577-2, paragraphe 9 et 577-4 paragraphe 1 du Code Civil, en fonction de la valeur respective des différents lots privatifs. Toutefois, conformément au dit article 577-2, paragraphe 9, il est tenu compte de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs, pour établir les règles particulières suivantes :

a) Les charges communes relatives à l'entretien et à la réparation des chaudières et des panneaux solaires, notamment l'équipement se trouvant au cinquième étage et au toit et desservant uniquement les ensembles FE et MMB, seront uniquement supportées par les propriétaires des ensemble FE et MMB, et ce selon les quotités qui seront déterminées en fonction de la consommation pendant une année à compter de ce jour. Ces quotités seront entérinées par la première assemblée générale qui suivra la détermination de ces quotités.
b) Les charges communes relatives à l'entretien des lanterneaux, seront uniquement supportées par les propriétaires des ensembles FE et MMB, dans la proportion quatre-vingt pour cent (80%) pour l'ensemble FE et vingt pour cent (20%) pour l'ensemble MMB.
   La réparation des lanterneaux est assimilée à une réparation de toiture et à charge de tous les copropriétaires en proportion de leurs parts respectives de copropriété.

Article 8. - Règlement des charges communes.

1) Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à constituer un fonds de roulement, en réclamant aux propriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, et qu'il gère sous sa seule signature, sauf décision contraire de l'assemblée.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Il doit être payé, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi. A défaut de paiement dans ce délai, il produit de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de retard au taux de l'intérêt légal augmenté de deux pour cent.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les propriétaires, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

2) L'assemblée générale peut également décider la constitution d'un fonds de réserve, destiné à couvrir les dépenses extraordinaires ; les appels trimestriels décidés sont répartis proportionnellement aux parts de chaque lot dans la copropriété.

Article 9. - Indivision - Démembrement du droit de propriété.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement du droit de propriété, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit lot.

Article 10. - Mutation d'un lot.

a) En cas de mutation d'un lot, et sans préjudice aux rapports de droit entre l'ancien et le nouveau propriétaire, l'ancien propriétaire sera tenu de s'acquitter de tous les appels de fonds qui lui seront adressés par le syndic, pour autant que le paiement soit exigible avant la transmission du lot, et ce qu'il s'agisse :

-des dépenses, frais et dettes visés à l'article 577-11 du Code civil,
-de dépenses décidées par le syndic dans les limites de ses pouvoirs,
-de montants destinés au fonds de réserve.

Le nouveau propriétaire sera tenu de s'acquitter des mêmes appels de fonds, pour autant que le paiement soit exigible postérieurement à la transmission du lot.

Pour l'application du présent article :

-la date de la transmission du lot est celle où l'acte de cession entre parties a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil,
-le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

b) L'ancien propriétaire est tenu de communiquer au syndic l'identité du nouveau propriétaire, la date à laquelle la cession a acquis date certaine et la date d'entrée en jouissance du nouveau propriétaire, dans un délai de quinze jours après que la cession ait

acquis date certaine.

Article 11. - Recouvrement forcé des frais communs.

A défaut par les propriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs parts des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui leur est adressé par pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic est autorisé :

a) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

b) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers ou revenus revenant au propriétaire défaillant, délégation des loyers ou revenus contractuelle et irrévocable étant donnée par la présente au syndic par chacun des propriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire ou le débiteur est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic;

c) à réclamer à chacun des propriétaires, en proportion de sa contribution aux charges communes, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

CHAPITRE V.
ASSURANCES.

Article 12. - Risques couverts - Intérêts assurés.

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les montants pour lesquels ils doivent être assurés.
Les assurances-incendie et risques accessoires, ainsi que dégâts des eaux, doivent obligatoirement être souscrites.

Article 13. - Représentation des propriétaires.

Le syndic est habilité de plein droit à représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'assemblée.
Le syndic souscrit les contrats d'assurance, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit des propriétaires, sous sa seule quittance.

Article 14. - Paiement des primes.

Les primes des contrats d'assurance auxquels l'assemblée générale décide de souscrire, sont considérées comme dépenses communes

incombant à tous les propriétaires dans la proportion du risque inhérent à leur lot tel que déterminé par la compagnie d'assurance.

Article 15. - Assurance-incendie et risques accessoires.

Une police unique est souscrite au nom de tous les propriétaires, pour couvrir le risque de dégât ou de destruction du bâtiment.

Article 16. - Parties communes - Parties privatives.

L'assurance dont question à l'article précédent couvre tant les parties communes que les parties privatives.

Les capitaux assurés sont, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives dans la proportion du risque inhérent à leur lot tel que déterminé par la compagnie d'assurance.

Article 17. - Risques accessoires.

Aux dommages provoqués par l'incendie sont assimilés tous dommages qui sont la conséquence de l'incendie dans les conditions prévues par la loi et par la police-incendie, notamment :

- frais de déblai et de démolition ;
- foudre ;
- explosion due au gaz, à la vapeur et autres causes ;
- risques électriques ;
- chutes d'avions ;
- tempête ;
- chômage immobilier ;
- dégâts à la chose assurée ou diminution de sa valeur en raison de l'eau ou autre moyen d'extinction du feu.

Article 18. - Recours des voisins.

L'assurance couvre les propriétaires et usagers de l'immeuble contre les recours des voisins, que l'incendie ait pris naissance dans une partie commune, une partie privative ou une partie occupée à un titre quelconque par un propriétaire ou par un tiers.

Article 19. - Paiement des indemnités.

Les indemnités sont encaissées par le syndic qui en donne valable quittance, et sauf le droit de l'assemblée générale de donner des instructions au syndic pour le dépôt des indemnités dans un

établissement déterminé.

Sans préjudice de ce qui est stipulé ci-après en cas de destruction de l'édifice, la réparation du dommage se fait par les soins du syndic, sous contrôle de l'assemblée générale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction, le supplément est à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision.

Article 20. - Dégâts des eaux.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble. Le contrat est souscrit au nom des propriétaires, mais le bénéfice peut en être étendu aux occupants de l'immeuble, moyennant surprime éventuelle.

CHAPITRE VI.
DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE.

Article 21. - Destruction totale ou partielle.
L'édifice peut être détruit totalement ou partiellement.

La destruction est considérée comme totale lorsqu'elle affecte les trois quarts de l'immeuble, valeur du sol exclue.

Article 22. - Obligation de reconstruire.

En cas de destruction totale, la décision de reconstruction doit être prise par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

En cas de destruction partielle, la décision de reconstruction doit être prise par l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Un dommage qui n'affecterait que partiellement les parties communes, et qui serait couvert pour au moins nonante pour cent par les indemnités d'assurances, ne sera pas considéré comme un cas de destruction, et sera réparé à la seule initiative du syndic, comme dit à l'article 19 ci-avant.

Article 23. - Cession ou rachat forcés.

Si l'unanimité nécessaire à la décision de reconstruire ou de remettre en état n'est pas atteinte, les copropriétaires qui auraient voté contre la décision seront tenus de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux autres copropriétaires (ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande), pour un prix correspondant à la valeur de leur lot avant le sinistre. Cette valeur sera fixée par un expert désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal de première instance de la situation du bien. L'acte de cession sera signé, et le prix payé, dans les quatre mois de la notification du rapport de l'expert.

Article 24. - Contribution aux frais de reconstruction.

Chacun des propriétaires contribue aux frais de reconstruction dans la proportion de ses droits dans la copropriété.

Les propriétaires s'obligent à fournir leurs parts dans les conditions prévues au contrat d'entreprise.

Tout paiement non effectué au terme prévu est productif d'intérêt au taux légal.

L'assemblée générale peut exiger la consignation des parts des propriétaires avant d'entamer les travaux.

Le défaillant peut être tenu de céder aux propriétaires qui en expriment le désir, tous ses droits dans l'immeuble.

A défaut d'accord, le prix de cession est déterminé par le juge de paix de la situation du bien, sur requête de la partie la plus diligente.

Article 25. - Décision de ne pas reconstruire.

En cas de destruction totale, le défaut de décision de reconstruction n'entraîne la dissolution de l'association que si l'assemblée générale en décide ainsi à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

CHAPITRE VII.
ASSEMBLEES GENERALES.

Article 26. - Pouvoirs.

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs

des propriétaires dans l'immeuble, sous la seule réserve des pouvoirs attribués par la loi et les présents statuts au syndic.

Ses décisions régulièrement prises lient les propriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui s'opposent aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

Article 27. - Convocations.

a) L'assemblée générale annuelle se tient d'office chaque année, le trente avril à quatorze heures. Si ce jour est un jour férié légal, elle est reportée au plus prochain jour ouvrable suivant, autre qu'un samedi.

b) En dehors de l'assemblée générale ordinaire, des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du syndic ou à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un dixième des quotes-parts dans les parties communes, aussi souvent qu'il est nécessaire.

c) Les convocations doivent comporter l'ordre du jour et, pour l'assemblée générale annuelle, les comptes du syndic; elles doivent mentionner l'endroit où se tiendra l'assemblée générale, et qui sera obligatoirement situé sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

d) Les convocations doivent être faites par lettre recommandée ou par remise aux propriétaires contre décharge, huit jours francs au moins avant l'assemblée, pour l'assemblée générale annuelle, et quinze jours francs au moins avant l'assemblée, pour les assemblées générales extraordinaires.

Article 28. - Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de lots et des personnes ayant sur un lot un droit d'usufruit, d'emphytéose, ou d'usage.

L'assemblée élit dans son sein un président et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Les membres du bureau sont élus pour un terme de trois ans, sauf décision contraire de l'assemblée générale ; il est mis fin à leurs fonctions aussitôt qu'ils perdent la qualité de propriétaire.

Article 29. - Voix.

1. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses parts de copropriété.
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.

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

Article 30. - Quorum - Majorité.

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

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

2. a) Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous réserve des dispositions ci-après ou des majorités qualifiées prévues dans d'autres articles des statuts:

b) L'assemblée générale décide :

1° à l'unanimité :
- 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, et de ceux visés ci-après sub 2° ;

- 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;

- des travaux aux parties communes comportant une modification au gros oeuvre, ou une atteinte au style ou à l'harmonie de l'immeuble ;

- 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.

2° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (qui doivent donc être tous présents ou représentés), sur toute modification de la répartition des quotes parts de copropriété, sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble, et sur la dissolution de l'association.

c) Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessus sub b) 2°, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote, et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

d) Dans tous les cas, les abstentions et les votes nuls ou blancs sont considérés comme des votes négatifs.

Article 31. - Mandats.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic, en vertu d'un mandat écrit dont l'assemblée générale peut imposer la formule.

Le bureau de l'assemblée vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

CHAPITRE VIII.
SYNDIC.

Article 32. - Nomination.

Il est fait appel, par les propriétaires, aux services d'un syndic,

propriétaire ou non, nommé pour cinq ans au plus. Il est rééligible.

Au moment de sa nomination, le syndic déclare, sans réserve aucune, qu'il ne pourra être ni propriétaire, ni gérant, ni administrateur, ni actionnaire d'une entreprise qui fournirait des biens ou qui presterait des services pour l'immeuble.

La même prohibition pèse sur son conjoint et sur ses descendants et leurs conjoints.

Il pourra être dérogé à cette règle moyennant autorisation écrite et préalable du conseil de gérance, et il en sera fait mention dans le rapport à présenter à l'assemblée générale annuelle.

De même, le syndic s'engage à faire bénéficier l'association des copropriétaires de toute commission ou réduction de prix.

Enfin, il reconnaîtra que la violation des clauses qui précèdent justifiera sa révocation par l'assemblée générale, sans indemnité.

L'assemblée peut soumettre sa nomination à la fourniture d'un cautionnement.

Article 33. - Mission du syndic.

Le syndic est chargé, sans préjudice aux autres devoirs qui lui sont imposés par la loi :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil ;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ; notamment, il pourra faire acter authentiquement les modifications aux présents statuts décidées par l'assemblée générale ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice

que dans la gestion des affaires communes; pour les actions en justice dans les domaines qui sont de la seule compétence de l'assemblée générale, le syndic devra se faire autoriser préalablement par cette dernière à agir, tant en demandant qu'en défendant, mais il ne devra pas justifier de cette autorisation à l'égard des tiers;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, du Code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° 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 et l'ordre du jour des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées par l'assemblée.

9° de communiquer à un candidat-acquéreur, à la demande du propriétaire du lot privatif, un exemplaire à jour du règlement d'ordre intérieur, le relevé des comptes des quatre derniers trimestres et le procès-verbal de la dernière assemblée générale.

10 ° d'exécuter toutes les tâches et les obligations qui concernent le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes de l'immeuble.

Article 34. - Comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque propriétaire son compte particulier.

Article 35. - Délégation de pouvoir.

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 36. - Révocation - Désignation d'un syndic provisoire.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Elle peut également le suspendre pour une durée ou pour des fins déterminées, et désigner un syndic provisoire pour le temps de la suspension.

CHAPITRE IX.
DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 37. – Dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes.

Le dossier d'intervention ultérieure relatif aux parties communes de l'immeuble se trouve au bureau du syndic où il peut y être consulté gratuitement par chaque intéressé, par exemple par un entrepreneur ou un coordinateur.

Article 38. - Langue.

Les comptes annuels, les procès-verbaux d'assemblée générale, et d'une manière générale tous documents émanant de la copropriété ou du syndic seront dressés dans la langue des propriétaires possédant la majorité des parts de copropriété pour autant qu'il s'agisse du néerlandais ou du français.

Article 39 - Election de domicile.

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chaque propriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile en Belgique.

DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (Eur 50).

DECLARATIONS FINALES

Le comparant déclare :

qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire,

qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le président du tribunal de commerce,

qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour,

et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

DONT ACTE.

Fait, passé et commenté à Bruxelles, en l'étude.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparantes, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré vingt rôles quatre renvois au 3ème bureau de l'Enregistrement de Bruxelles le 6 juillet 2009 vol 61 folio 26 case 18. Reçu vingt-cinq euros (25,00 €). Le Receveur (signé) I.STASSART.