

Louis Decoster, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
RPM 464630790
1030 Schaerbeek - avenue Louis Bertrand, 2 - boîte 1.

ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ -
RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR --
ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES " du numéro 127
avenue Henri Conscience à Evère REP : 13.594
L'an deux mille huit.
Le dix-neuf novembre.
Devant Nous, Maître Louis DECOSTER, notaire à
Schaerbeek.

ONT COMPARU:

1) Monsieur ISLEYEN Besim, numéro de passeport 65594
682, né à Keferze (Turquie) le premier novembre mil neuf
cent septante et son épouse Madame ISLEYEN Gülcan, née à
Keferze (Turquie), le trois avril mil neuf cent septante
trois, tous deux de nationalité Suédoise, domiciliés à
Norsborg (Suède), Vapnar Vag, 15.
Mariés en Suède sans contrat de mariage ayant
précédé leur union régime non modifié, ainsi déclaré.

Comparants dont l'identité est bien connue du
Notaire instrumentant et identifiés sur le vu de leur
passeport et qui autorisent expressément le notaire
instrumentant à faire mention au présent acte de leur
numéro de passeport.

2) Monsieur ISLEYEN Habip, numéro national 660201
527 67, né à Keferze (Turquie), le premier février mil
neuf cent soixante-six, et son épouse Madame GURBUZ
Hanimi, numéro national 640102 540 72, née à Keferze
(Turquie), le deux janvier mil neuf cent soixante-quatre,
tous deux de nationalité belge et domiciliés à 1140
Evère, Clos de l'Oasis, 58.

Mariés sans contrat de mariage ayant précédé leur
union, régime non modifié, ainsi déclaré.
Comparants dont l'identité est bien connue du
Notaire instrumentant et identifiés sur le vu de leur
carte d'identité et qui autorisent expressément le
notaire instrumentant à faire mention au présent acte de
leur numéro national.

Ci-après dénommés " les comparants".

A) ACTE DE BASE

Lesquels, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous ont exposé ce qui suit :

TITRE UN. DESCRIPTION SOMMAIRE DU BIEN ET ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Les comparants sont propriétaires de l'immeuble ci-après décrit savoir:

COMMUNE D'EVERE

Une maison d'habitation sise avenue Henri Conscience, 127, cadastrée selon ancien titre section D numéro 202, pour une contenance de nonante-six centiares (96ca) et cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section D numéro 202 V, pour une superficie de nonante-six centiares (96ca).
Revenu cadastral de l'immeuble: deux mille deux cent septante-cinq euros (2.275,00,- EUR).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Originellement l'immeuble prédécrit et ce depuis plus de trente ans à dater de ce jour appartenait à Madame LATEUR Marie-José, divorcée en premières noces, épouse en secondes noces de Monsieur MAES Roger Jean, à Evere.

Aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Olivier Dubuisson, à Ixelles en date du dix-sept janvier deux mille six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatorze février suivant, sous le dépôt 2275, Madame LATEUR Marie-José, prénommée, a vendu l'immeuble à la société anonyme DEXIN à Ixelles, laquelle société a vendu ledit immeuble, par acte du notaire instrumentant à l'intervention du notaire Olivier DUBUISSON prénommé le 28 novembre 2006 transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 12 décembre suivant sous le numéro 17844 aux époux ISLEYEN ISLEYEN, pour une moitié en pleine propriété et aux époux ISLEYEN GURBUZ, pour une moitié en pleine propriété.

CONDITIONS SPECIALES.

Le titre de propriété des comparants, étant l'acte précité reçu le 28 novembre 2006 ne contient pas de

conditions spéciales.

URBANISME POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

En application des articles 275 et suivants du COBAT, le Notaire Louis DECOSTER, soussigné, a demandé le 27 août 2008 à la Commune d'Evere de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien prédécrit.

Dans sa réponse en date 17 septembre 2008, la commune d'Evere a répondu ce qui suit, ci-après littéralement reproduit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

* En ce qui concerne la destination :

- selon le PPAS (Arrêté du Gouvernement du trois mai deux mille un) : zone d'habitation ;
- selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du douze septembre deux mille deux) carte 1-Projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

- le bien ne se trouve pas dans un PPAS

- le bien ne se trouve pas dans un lotissement

- le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;

* en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

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

* autres renseignements : nihil. Remarque : Nihil »

En outre, la commune de Evere par sa lettre du 22 janvier 2008 adressée au notaire soussigné a indiqué ce qui suit :

Au vu des plans approuvés en date du 5 juillet 1938 (Dossier 4036) le bien est affecté au logement plurifamilial et se compose de la façon suivante :

rez-de-chaussée : un appartement à une chambre, 1er - 2eme - 3eme étages : un appartement à deux chambres.

L'espace sous toiture est aménagé en grenier.

sont réunies les deux conditions suivantes:

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

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Le plan de l'immeuble restera ci-annexé après signature par les comparants et le notaire soussigné. Il sera enregistré avec le présent acte mais non transcrit avec l'expédition de ce dernier.

Elle porte la dénomination : "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble, plus précisément à Evere 127, avenue Henri Conscience. Elle a pour objet social la conservation et l'administration de l'immeuble.

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.

Sans préjudice de l'article 577-9 § 5 du Code civil, 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, sans préjudice au recours de l'association des copropriétaires contre le propriétaire responsable.

TITRE III.

L'immeuble présentement divisé comporte un niveau moins un ou sous-sols, un rez-de-chaussée, trois étages soit le premier étage, le deuxième étage et le troisième étage, et un espace sous toiture aménagé en grenier, l'ensemble se divisant comme indiqué ci-après:

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU BÂTIMENT.

NIVEAU MOINS UN OU SOUS-SOLS

Parties communes.

L'escalier intérieur vers le rez-de-chaussée, la cage d'escalier avec l'escalier, le dégagement et le couloir menant vers les caves et les réduits, la cave commune à compteurs comprenant 5 compteurs électriques, 1 compteur d'eau et 4 compteurs au gaz, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chûtes), le réseau d'égouts enterré.

Puisque la situation existante de fait correspond à la situation existante de droit il n'y a pas lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme. La division de l'immeuble en quatre espaces privatifs ne suscite donc aucune remarque.

Le projet d'affecter les combles en un cinquième logement ne rencontre pas les conditions fixées par les normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme (titre II - www.rvu.irisnet.be). Par contre, il est tout à fait possible d'y installer deux chambres à coucher rattachées au logement du 3ème étage et éclairées par des fenêtres de toit conformément au titre II du Règlement régional d'urbanisme. Dans le cas où les travaux d'aménagement ne touchent pas à la stabilité de l'immeuble et ne modifient ni le volume bâti ni l'aspect des façades un permis d'urbanisme n'est pas requis.

TITRE II.

A) SOUMISSION DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE.

Les comparants ont déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédéclaré avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les comparants soumettent le terrain avec les bâtiments qui y sont construits à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement de copropriété, que les comparants établissent et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quote-parts des différentes charges communes qui seront rattachées à chaque local privatif.

B) DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique conformément à l'article 577-5 § 1er du Code civil, y inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, qui est entrée en vigueur le premier août mil neuf cent nonante-cinq, au moment où

Parties privatives.

la cave portant le numéro 0 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
la cave portant le numéro 1 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
la cave portant le numéro 2 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
la cave portant le numéro 3 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
le réduit portant le numéro 0 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
le réduit portant le numéro 1 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
le réduit portant le numéro 2 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
le réduit portant le numéro 3 comprenant le local proprement dit avec sa porte;
Une pièce arrière avec la chaudière au gaz du rez de chaussée comprenant le local proprement dit avec sa porte.

REMARQUE : Il est à noter que ni les caves, ni les réduits ni la pièce arrière ne possèdent de quotités distinctes dans les parties communes.

REZ-DE-CHAUSSEE AU NIVEAU DE LA RUE

Parties communes

Le hall d'entrée avec la cage d'escalier et l'escalier vers les sous sols et les étages, la porte d'entrée, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, déchets, chûtes), les conduits de fumée.

Parties privatives:

Un appartement - LOT 1- comprenant:
- en propriété privative et exclusive:
Chambre en façade avant, Salon au centre, salle à manger à l'arrière droit avec cuisine et salle de bain à l'arrière gauche avec la cave numéro 0 et le réduit numéro 0 aux sous sols, la pièce arrière aux sous sols et l'usage privatif de la cour sur laquelle est érigée un réduit.

- en copropriété et indivision forcée:
deux cent et quatre /millièmes (204/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

PREMIER ETAGE

Parties communes

Le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant au rez de chaussée et au deuxième étage, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, déchets, chûtes), les conduits de fumée.
Parties privatives.

Un appartement- LOT 2 - comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

Grande chambre et petite chambre en façade avant, salon au centre, salle de bain avec local à usage de water closet à l'arrière gauche et salle à manger avec cuisine à l'arrière droit avec la cave numéro 1 et le réduit numéro 1 aux sous sols.

- en copropriété et indivision forcée:

deux cent trente cinq/millièmes (235/1000èmes) des parties communes dont le terrain

DEUXIEME ETAGE

Le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant au premier étage et au troisième étage les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, déchets, chûtes), les conduits de fumée.
Parties privatives.

Un appartement- LOT 3 - comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

Grande chambre et petite chambre en façade avant, salon au centre, salle de bain avec local à usage de water closet à l'arrière gauche et salle à manger avec cuisine à l'arrière droit avec la cave numéro 2 et le réduit numéro 2 aux sous sols.

- en copropriété et indivision forcée:

deux cent vingt trois /millièmes (223/1000èmes) des parties communes dont le terrain

TROISIEME ETAGE ET QUATRIEME ETAGE

Le palier, la cage d'escalier et l'escalier menant au deuxième étage et au quatrième étage, le palier du quatrième étage, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, déchets, chûtes), les conduits de fumée.

Au niveau de la toiture, les couvertures en tuiles en zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminée

Parties privatives.

Un appartement- LOT 4 - comprenant:

étage - en propriété privative et exclusive: au troisième étage Grande chambre et petite chambre en façade avant, salon au centre, salle de bain avec local à usage de water closet à l'arrière gauche et salle à manger avec cuisiné à l'arrière droit avec la cave numéro 3 et le réduit numéro 3 aux sous sols.

- en propriété privative et exclusive: au quatrième étage quatre mansardes ou greniers, les garnitures intérieures, les isolations, les fenêtres de toit (velux)

- en copropriété et indivision forcée: trois cent trente huit /millièmes (338/1000èmes) des parties communes dont le terrain

Remarque :

- 1) L'immeuble est actuellement divisé en 4 entités d'habitation (rez de chaussée, premier étage, deuxième étage et troisième étage.)
- 2) La jouissance privative de la cour qui reste une partie commune est attribuée avec le réduit s'y trouvant au propriétaire ou à l'utilisateur du rez de chaussée à charge d'entretien.
- 3) Les comparants réunis en assemblée générale autorisent le propriétaire du troisième étage à aménager des chambres à coucher(2) à l'étage grenier rattachées au troisième étage (duplex) sans passer dans l'avenir par l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires conformément à la lettre de l'urbanisme de la commune d'Evere précitée mais moyennant permis et respect des prescriptions urbanistiques qui seraient délivrées à cet effet par les autorités compétentes.
 Dans cet esprit, le propriétaire du troisième étage peut rendre privatif le palier du troisième étage et l'escalier menant au quatrième étage et aménager des lucarnes dans la toiture. Après réception par le représentant de la copropriété, les toitures modifiées deviendront parties communes.
 Tous les frais d'aménagement seront à charge du propriétaire du troisième étage
- 4) Les comparants réunis en assemblée générale autorisent le propriétaire du rez de chaussée à aménager 1 pièce habitable dans la cave arrière des sous sols rattachée au rez de chaussée sans passer dans l'avenir

par l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires mais moyennant permis et respect des prescriptions urbanistiques qui seraient délivrées à cet effet par les autorités compétentes, remarque étant faite que la lettre de la commune d'Evere ne mentionne pas cette faculté.

Dans cet esprit, le propriétaire du rez de chaussée est autorisé à aménager un escalier privatif intérieur pour relier le rez de chaussée avec ladite cave arrière.

Tous les frais d'aménagement seront à charge du propriétaire du rez de chaussée.

Plan - transcription

L'ensemble de la copropriété parties communes et parties privatives est décrite et figurée en un plan composé de 3 feuillets, plan de délimitation des parties communes et des parties privatives établi par le géomètre expert immobilier Philippe HOFMANS à Linkebeek, 21, Boterberg le 05 août 2008, lequel plan avec une note dudit géomètre du 21 août 2008 et le tableau des quotités resteront annexés au présent acte après paraphe et signature par les comparants et le notaire soussigné pour être enregistré avec le présent acte comme une seule annexe. L'ensemble - plan avec ses annexes - sera déposé au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à Monsieur le conservateur de ne pas le transcrire.

TITRE IV.

A) Service des eaux, gaz et électricité.

Chaque lot dispose de son compteur électrique et de son compteur de gaz.

Il y a un compteur électrique pour l'éclairage des parties communes.

Il y a un compteur d'eau de la régie ; des compteurs de passage sont installés pour les différents lots.

Il existe un chauffage central au gaz pour chaque lot sauf le lot 4 équipé de convecteurs.

B) Servitudes résultant des conventions ou de destination du père de famille.

Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes se produiront dès la vente à des tiers.

Elles résultent de la destination du père de famille prévue par l'article 692 et suivants du Code

Civil ou des conventions entre parties.

Cela se produit notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment de l'autre ou de la cour .
- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etcætera.
- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etcætera) téléphone, foyer d'éclairage et aération, etcætera, leur entretien et similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plans et/ou leur exécution, ensuite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des moeurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

TITRE V.

Les comparants déclarent vouloir soumettre l'immeuble objet des présentes, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les comparants déclarent en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en 4 lots étant :

- a) un appartement rez de chaussée - Lot 1 - avec la cave numéro 0 et le réduit numéro 0 aux sous sols ainsi que la cave arrière aux sous sols.
- b) un appartement au premier étage - Lot 2 - avec la cave numéro 1 et le réduit numéro 1 aux sous sols.
- c) un appartement au deuxième étage - Lot 3 - avec la cave numéro 2 et le réduit numéro 2 aux sous sols.
- d) un appartement aux troisième et quatrième étages (à aménager en duplex) - Lot 4 - avec la cave numéro 3 et le réduit numéro 3 aux sous sols ; à cet appartement est rattaché l'espace grenier aménageable en duplex comme indiqué ci-dessus.

Chaque lot avec la ou les caves qui y seront rattachées ainsi que les réduits constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction du terrain et des autres parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

Les comparants décident de diviser le terrain et les constructions érigées sur ce terrain en mille/millièmes.

Ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante entre les diverses parties privatives en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, les comparants se sont référés au plan ci-annexé.

- Appartement du rez de chaussée - Lot 1 - avec ses dépendances : deux cent et quatre /milleèmes (204/1000èmes) des parties communes dont le terrain.

- Appartement du premier étage - Lot 2 - avec ses dépendances : deux cent trente cinq/milleèmes (235/1000èmes) des parties communes dont le terrain

- Appartement du deuxième étage - Lot 3 - avec ses dépendances : deux cent vingt trois /milleèmes (223/1000èmes) des parties communes dont le terrain

- Appartement au troisième - Lot 4 - avec l'espace grenier et ses dépendances : trois cent treize huit /milleèmes (338/1000èmes) des parties communes dont le terrain

- Total : mille /milleèmes 1000/1000èmes

Il est précisé que les caves et les réduits ne comprennent pas de quotité distincte dans les parties communes. Les appartements interviennent pour leur quotité dans les parties communes.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.

Chaque appartement et ses dépendances comprendront le nombre de fractions dans les parties communes dont le terrain indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quote-parts de copropriété par décision de justice.

TITRE VI.

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun de ces appartements avec leurs dépendances forment une propriété distincte de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à

titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les comparants établiront ci-après un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

TITRE VII. RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL.

Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2, paragraphe premier, du Code civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de cet immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord des copropriétaires exprimé suivant les majorités dont il sera question ci-après sous le sous-titre "Assemblée Générale", lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'a pas de statut réel et est

susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.

Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, réduits et caves.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable tous les futurs copropriétaires se cèdent les uns aux autres 1) le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux locaux privatifs dont ils se réservent la propriété entière et exclusive; 2) les quotités afférentes aux mêmes locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Répartition des parties communes.

Le terrain et les autres parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Dispositions diverses.

La description des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes avec leur répartition figure à l'acte de base dont le présent règlement de copropriété fait partie.

Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le tapis plain ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur

soutènement immédiat en connexion avec le plancher qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres ou loggias avec leur volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etcætera, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au plancher supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sera à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, les compteurs particuliers et conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, gaz brûlés, etcætera.

Détermination des parties communes.

Plate forme toit

Les parties communes de l'immeuble sont: (la présente énumération étant énonciative et non limitative):

Le sol ou terrain, avec toutes ses servitudes actives et passives.

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcætera) les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, fenêtres, les appuis de fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements, les dégagements, les compteurs situés dans les couloirs des caves. L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers avec la cage, le palier des étages sauf la dérogation précisée ci-dessus, les gaines, etcætera.

Le toit couvrant l'immeuble avec corniches et canalisations et descentes d'eau pluviale du toit.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui

ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ou d'après les usages.

SECTION II. Droits et obligations relatifs aux parties privatives et communes.

Parties privatives. Principes.

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa seule responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article relatif aux modifications aux parties communes.

Il est interdit à un acquéreur d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf accord de l'assemblée générale donné à la majorité des trois/quarts des voix et sauf ce qui est prévu à l'article relatif aux modifications aux parties privatives et sauf ce qui est stipulé pour l'aménagement de l'espace grenier et du rez de chaussée.

Le propriétaire d'un appartement construit avec cheminée ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu.

Modification aux parties privatives.

A. Quote-parts de copropriété.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs notamment par suite de modification ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des

quote-parts telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf recours à la procédure devant le juge de paix prévu par la loi.

B. Appartements.

Au cas où un propriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir deux appartements de niveaux différents, mais en se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement "duplex". Dans ces deux cas les quotités attachées aux deux appartements réunis, seront additionnées.

Après avoir réuni deux appartements de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

C. Caves- Réduits.

Une cave et/ou un réduit ne peuvent être vendus, donnés en location, ni concédés en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves et/ou réduits en un seul local en abattant la cloison qui les sépare et en y incorporant le cas échéant la partie des dégagements communs à leur seul usage, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale.

Communication avec propriété contiguë.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour établir une communication entre son lot et la propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Parties communes - principes.

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

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

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon, porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

Aucune tolérance ne peut même avec le temps, devenir un droit acquis.

Modification aux parties communes.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Si ces travaux de modification profitent à l'ensemble de la communauté, leur coût sera à charge de tous les propriétaires. Dans le cas contraire, il sera à charge des propriétaires qui en bénéficient.

Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Volets - persiennes - appareils de radio et de télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre

intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les locaux privés, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de radio- et télé-distribution.

Radio et télédistribution.

Chaque propriétaire d'appartement pourra se raccorder à ses frais à la télédistribution.

SECTION III. Administration de l'immeuble.

A) L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE.

Pouvoirs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

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

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, sans préjudice au droit des autres copropriétaires d'assister à l'assemblée avec voix consultative seulement.

Sans préjudice de l'article 577-8 § 4, 1° du Code civil, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, 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 quote-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 de membres présents ou représentés et les quote-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

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

Le syndic ou un locataire ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, le deuxième mardi du mois de mai à 18 heures au lieu indiqué par le syndic ou celui qui convoque, et pour la première fois en deux mille neuf. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par deux propriétaires ou par le conseil de gérance.

En cas d'inaction du syndic pendant plus de huit jours l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites quinze jours francs à l'avance par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre une

seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera en outre s'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Ordre du jour des assemblées.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Le syndic ne peut représenter un autre copropriétaire à l'assemblée.

Tout copropriétaire, empêché d'assister à l'assemblée, pourra donner mandat à la personne de son choix, à l'exclusion du syndic, pour voter en ses lieu et place.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Président et assesseurs des assemblées - bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix le bureau composé d'un président et de deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence doit être confiée à un des propriétaires.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Le syndic peut exercer cette fonction.

Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, et qui sera certifiée par les membres du bureau.

Nombre de voix.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités de base.

Il sera tenu une liste de présence certifiée par les membres du bureau.

Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

PRÉSENTATION A L'ASSEMBLEE DES COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au syndic les erreurs qu'ils pourraient

constater dans les comptes.

CONSULTATION DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLEE.

Tout propriétaire peut consulter le registre des délibérations de l'assemblée générale et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic de l'immeuble, lequel en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

B) LE SYNDIC.

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

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

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.

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.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, paragraphe premier, alinéa 3, doit alors être adressée au

domicile du syndic.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

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;

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;

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 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.

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.

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.

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.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la

fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

SECTION IV. Répartition des charges et recettes communes.

Entretien et réparations.

1. Chacun des propriétaires des locaux privés contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant pour la division des parties communes, ces quotités de base étant en concordance avec l'utilité des privés.

Les frais résultant de l'intervention du syndic seront mis à charge de l'ensemble des copropriétaires proportionnellement aux quotités de base.

Le syndic devra veiller à l'entretien et au nettoyage des parties communes.

2. Le nettoyage des parties communes sera assuré par chaque propriétaire pour la volée d'escalier donnant accès à son étage, le propriétaire ou les copropriétaires du rez-de-chaussée assurant le nettoyage du hall et le trottoir étant nettoyé alternativement par chaque copropriétaire à tour de rôle, à moins que l'assemblée générale des propriétaires ne décide de faire assurer l'entretien du trottoir, du hall et des escaliers par une femme d'ouvrage dont la charge sera répartie suivant les quotités de base.

3. L'entretien, les réparations et restaurations de la cage d'escalier et du hall d'entrée, des caves communes des compteurs, l'électricité pour éclairer le hall d'entrée, la cage d'escalier vers les étages et vers les caves, les dégagements des caves se répartissent suivant les quotités de base.

4. Chauffage.

Le chauffage de chaque entité privative se fait au moyen d'une installation individuelle placée dans chaque appartement.

5. Toiture.

Plate forme

L'entretien et le renouvellement de la toiture et des corniches et gouttières, l'étanchéité des terrasses, sont répartis suivant les quotités de base.

Pour les besoins de cet entretien, les

propriétaires ou occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs, si nécessaire.

6. Réparations et travaux.

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

Réparations urgentes.

Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etcætera, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. En cas d'assemblée générale, la majorité simple des voix valablement émises sera suffisante pour décider l'exécution des travaux.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces réparations et travaux devront être demandés par des propriétaires intéressés réunissant une quotité d'au moins trente pour cent et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que sur avis favorable de trois-quarts des voix.

Toutefois les travaux pourront être décidés par une partie des propriétaires représentant les cinquante pour cent des voix valablement émises, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

7. Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privatifs pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé de locaux privatifs à un mandataire habitant dans un rayon de dix kilomètres, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic de telle sorte

que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, même si ces travaux devaient durer plus de quarante jours.

Impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base.

Divers.

La responsabilité découlant de l'article 1386 du code civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION V. Assurance - reconstruction.

Assurance commune.

Tout copropriétaire devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par le comparant.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

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

Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires. La présente clause ne pourra donc leur porter préjudice, leur intervention étant requise à cet effet.

Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité absolue des quotités de base représentées.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

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

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

Le prix sera payé: un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les

assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, etc., les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

CHAPITRE TROIS. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Majorité.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des voix.

Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de

gérance" tenu par le syndic et qui contiendra également le statut de l'immeuble, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance, devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourraient en demander communication au syndic.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. Entretien.

Travaux d'entretien.

Les travaux d'entretien des façades y compris les châssis et garde-corps devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

Ces frais seront répartis au prorata des quotités de base.

Le renouvellement et la réparation des châssis incombera à chaque propriétaire de l'étage concerné.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées pouvant dépendre des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an par un ramoneur juré. Ils doivent pouvoir en justifier au syndic.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent par leur inaction, les autres parties privées ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque le syndic à tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations

urgentes dans les locaux privés.

Chaque propriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements ou ceux de ses locataires.

Toutes dégradations commises à la façade de l'immeuble ou d'autres parties de l'immeuble au cours de ces démnagements ou emménagements seront supportés par celui qui aura ordonné les travaux.

SECTION II. Aspect.

Esthétique et publicité.

Il est permis d'apposer sur la façade de l'immeuble, à côté de la porte d'entrée, une plaque de bon goût admise par l'assemblée générale indiquant la raison sociale ou la profession de chaque occupant.

Les copropriétaires et les occupants de l'immeuble ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets pouvant nuire à l'esthétique.

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

S'il est fait usage de rideaux aux fenêtres, ils devront être d'un modèle uniforme en voile de teinte claire. Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

Il est toutefois permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble et sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession, ou sa raison sociale, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux diverses parties privées. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par

l'assemblée.

SECTION III. Ordre intérieur.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades, la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

Dépôts dans les parties communes.

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

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

Immondices.

Chaque propriétaire déposera ses immondices sur le trottoir situé en façade avant de l'immeuble, conformément aux règles imposées par l'autorité locale compétente en la matière.

Les immondices ne pourront séjourner dans les locaux privatifs plus d'une semaine et ne pourront jamais être entreposés, ne fut-ce qu'un moment, dans les couloirs et dégagements communs.

Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage.

Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent répondre aux normes imposées par les organismes distributeurs du gaz ou les règlements communaux en la matière.

Animaux.

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion

juridique de bon père de famille.

Les appartements devront être occupés décentement, ils ne pourront servir de maison de passe ou d'habitation pour une personne notablement de mauvaise vie ou moeurs.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, de télévision et pick-up est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

En cas d'abus l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix pourra ordonner la suppression du raccordement de l'appartement où les abus ont lieu.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et autres locaux privatifs, à l'exception des moteurs actionnant des appareils ménagers, ceux nécessaires aux appareils et machines de bureau, employés par les titulaires de professions libérales ou similaires, et les occupants des locaux commerciaux.

SECTION V. Destination des locaux.

Sous réserve de prescriptions plus strictes des autorités publiques compétentes, les dispositions ci-après régissent l'emploi des locaux.

Les appartements seront affectés à l'usage d'habitation résidentielle sans exclure moyennant les autorisations administratives le cas échéant nécessaires l'exercice d'une profession libérale ou similaire ou des bureaux.

L'usage des bureaux, l'exercice d'une profession libérale ou similaire dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel dépôt

devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VI. Nettoyage des parties communes. Charges municipales.

Nettoyage des parties communes.

Le nettoyage des parties communes sera réglé par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix.

Charges municipales.

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

SECTION VII. Gérance.

Pouvoirs du syndic.

Le syndic agissant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Attribution du syndic.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Il veille au bon entretien général de l'immeuble. Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Provisions.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux

baux pourront être résiliés à la demande du conseil de

gérance. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

SECTION IX. Règlement des charges communes.

Indivision - usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'une partie privative, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes à la dite partie privative.

Mutation de parties privatives.

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois par un avis indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

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

a) 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;

b) 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;

c) 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

dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale; à défaut de paiement le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si les locaux privatifs du défaillant sont donnés en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

A titre de dommages - intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et de procédure exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

SECTION VIII. Baux.

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les

devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

a) 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.

b) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice au droit du cédant ou vendeur de convenir à son profit avec l'acquéreur, à charge de ce dernier, du paiement d'une somme du même montant.

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 gerance 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.

3. Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au syndic par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

Location.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

SECTION X. Dispositions générales.

Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le

syndic, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gerance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort exécutées entre les parties sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

DISPOSITIONS FINALES:

PROCURATION

Les époux ISLEYEN Besim - ISLEYEN Gulcan, comparants sub 1) aux présentes, désignés plus loin par les mots "la partie mandante".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial:

Monsieur Habip ISLEYEN, prénommé ;

Madame GURBUZ Hanimi, prénommée,

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, Chacun des mandataires avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

Vendre tous les droits indivis de la partie mandante dans l'immeuble prédécrit 127 avenue Henri Conscience soit les 4 lots ici constitués à Evere, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges ; diviser par lots, modifier l'acte de base existant, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal,

intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation.

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

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

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

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

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

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants élisent domicile en leur demeure précitée, les époux ISLEYEN élisant domicile à Evère, Clos de l'Oasis, 58.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que le domicile des parties personnes physiques correspondent

aux documents exigés par la loi et correspondent plus spécialement aux données reprises sur la carte d'identité.

Les parties confirment l'exactitude de ces données.

Les parties personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès avec la mention de ce numéro dans l'acte et dans toutes les expéditions et tous les extraits qui seront faits de cet acte.

CHANTIERS MOBILES ET TEMPORAIRES

Interrogé par le notaire soussigné sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure afférent au bien décrit plus haut, les comparants ont répondu de manière négative et ont confirmé que, depuis le premier mai deux mille un aucun travail qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles et pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé, n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Pour répondre au prescrit de l'article 6 Code des droits et taxes divers, le notaire instrumentant mentionne : droit général cinquante euro (50,00 €)

FRAIS

Les frais de rédaction du présent acte de base se chiffrent à deux mille cinq cents euros.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Les comparants déclarent qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour par eux et qu'il n'ont pas l'intention d'en introduire une.

Les comparants nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte antérieurement à la signature et dans un délai suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte et de ses annexes, les comparants ont signé avec nous, Notaire. (Suivent les signatures)

(voir aussi les annexes : plan et notes à ce sujet, voir).

Entreprise à Schaerbeek, 1er Bureau
21 rôles → renvoi, le 1-12-2008
vol. 62 fol. 15 case 02 Reçu : 25,00€
Le Receveur (signé)
J. M. D. A. O. C.

Bruxelles, le 14-Mai-2021

ACP CONSCIENCE 127 (N.Entr. :BE808338513) Avenue Henri Conscience 127 1140 EVERE Procès-Verbal de l'assemblée Générale Extraordinaire du 14 Mei 2021

1) Sont présents ou représentés :

Appartements	Propriétaires	Quotités	Présent	Absent	Représentés
Rez-chaussée	Fonce	204		204	
1 ^{er} étage	Cordoba	235	235		
2eme étage	Catalano	223	223		
3eme étage	Bouacem	338	338		
		1000	796	204	

Les copropriétaires présents ou valablement représentés sont au nombre de et détiennent 796/1000èmes si bien que l'assemblée est valablement réunie.

La liste signée des copropriétaires présents et représentés est annexée au présent P.-V.

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

2) Nomination du président et du Secrétaire de l'assemblée.

Majorité requise : M% + 1 majorité absolue – 50

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représenté	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

Monsieur / Madame : Bouacem Meziane est nommée Président de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.
--

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

3) Nomination du Syndic

Majorité requise : M% + 1 majorité absolue – 50

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représenté	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

Monsieur / Madame : Cordoba Claudia est nommée **Président** de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur / Madame : Bouacem Meziane est nommée **Secrétaire** de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

Madame CORDOBA CLAUDIA est désignée présidente du Syndic ACP H.Conscience 127 et monsieur BOUACEM MEZIANE est désigné secrétaire.

- 4) Dette Mme Van Bellinghen
 - Dette Facture 190019 a été payée.
- 5) Procédure pour l'assurance habitation (**AG insurance**).
 - En attente d'une réponse du sinistre au contrat 03-49284649.
- 6) Fixation de fonds.
 - Il a été décidé de marquer un fonds de 60 euro mensuel.

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représente	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

Nous sommes parvenues à un accord pour démarrer le fond de réserve avec 60 euro par mois.

- 7) Travaux
(Mesure à mesure)
 1. Changement de boîtes aux lettres
 2. Ventilation de la porte d'entrée
- 8) Autres points à discuter
Possibilité de mettre une caméra à l'entrée

9) Approbation de comptes de l'exercice et du bilan clôture 14-05-2021

Majorite requise : M% + 1 majorité absolue -50

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représente	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

Comptes de la copropriété		
14-05-2020 -> 14-05-2021	Entrées	Sorties
Propriétaires :	€ 2717,41	
Fournisseurs :		€ 1067,41
Totaux :	€ 1650	
Compte épargne :	€ 1650	

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

Les comptes ont été vérifiés **par l'assemble des copropriétaires**

10) Date de la prochaine assemble générale

Le 14-05-2022

11) Lecture du procès- verbal et signature

La séance est levée a 22h Apres avoir épuise l'ordre du jour.

Le P.-V. est signe par les personnes suivantes :

Mme Fonce
Propriétaire du
Rez-chaussée

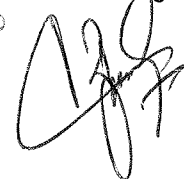
Mme Cordoba
Propriétaire du
1^{re} étage

Mme Catalano
Propriétaire du
2ieme étage

Me Bouacem
Propriétaire du
3ieme étage



Serena Catalano



Bruxelles, le 19-Mai-2022

ACP CONSCIENCE 127 (N.Entr. :BE808338513) Avenue Henri Conscience 127 1140 EVERE Procès-Verbal de l'assemblée Générale Extraordinaire du 19 Mai 2022

1) Sont présents ou représentés :

Appartements	Propriétaires	Quotités	Présent	Absent	Représentés
Rez-chausse	Fonce	204		204	
1 ^{er} étage	Cordoba	235	235		
2eme étage	Catalano	223	223		
3eme étage	Bouacem	338	338		
		1000	796	204	

Les copropriétaires présents ou valablement représentés sont au nombre de
et détiennent 796/1000èmes si bien que l'assemblée est valablement réunie.

La liste signée des copropriétaires présents et représentés est annexée au présent P. -V.

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

2) Nomination du président du Syndic

Majorité requise : M% + 1ajorité absolue – 50

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représente	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

Monsieur/ Madame : Cordoba Claudia est nommée Président de syndic à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

Madame CORDOBA CLAUDIA est désignée présidente du Syndic ACP H. Conscience 127.

3) Approbation des travaux (Toiture et Façade arrière)

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représente	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

- Le devis de la société STRconstruct a été approuvé et sélectionné avec un total de 42.000,38€

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

4) Dette Mme Fonce

- Mme Fonce doit les factures suivantes à la propriété :
 - Numéro de facture 190029 avec un total de 258,64€
 - Numéro de facture 190037 avec un total de 302,98€
 - Numéro de facture 190041 avec un total de 301,38€

5) Procédure pour l'assurance de la propriété (**AG insurance**)

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représente	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

- Dans l'assemblée Il a été décidé de changer d'assurance en raison de l'insatisfaction du service.

Décision avec résultat du vote et indication des opposants et abstentionnistes

6) Travaux

1. Changement de serrure de porte d'entrée
2. Changement de boîtes aux lettres

7) Approbation de comptes de l'exercice et du bilan clôture 19-05-2022

Majorité requise : M% + 1 majorité absolue -50

Propriétaires	Quotités	OUI	NO	Représente	Abstention
Fonce	204				X
Cordoba	235	X			
Catalano	223	X			
Bouacem	338	X			
	1000	796			204

Comptes de la copropriété		
<u>14-05-2021 -> 14-05-2022</u>	<u>Entrées</u>	<u>Sorties</u>
Propriétaires :	€4007,99	
Fournisseurs :		€ 3100,24
Totaux :	€ 907,75	
Compte épargne :	€ 907,75	

Décision avec résultat du vote et indiction des opposants et abstentionnistes

Les comptes ont été vérifiés **par l'assemble des copropriétaires**

8) Date de la prochaine assemble générale

Le 14-05-2023

9) Lecture du procès- verbal et signature

La séance est levée a 22 :30h Apres avoir épuise l'ordre du jour.

Le P.-V. est signe par les personnes suivantes :

Mme Fonce
Propriétaire du
Rez-chaussée

Mme Cordoba
Propriétaire du
1^{re} étage

Mme Catalano
Propriétaire du
2ieme étage

Me Bouacem
Propriétaire du
3ieme étage