Le 26/12/2016

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE ARC-EN-CIEL I »

Située à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Edmond Machtens, 155-157, 1080

N° d'entreprise : 0850.227.665

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

DE LA « RESIDENCE ARC-EN-CIEL I »

ACTE DE BASE

ACTE DE BASE MODIFICATIF

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX ET DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du **18 décembre 1973** du Maître **Robert VERBRUGGEN**, Notaire à Anderlecht, transcrit au premier bureau des hypothèques, à Anderlecht, le vingt-et-un décembre mil neuf cent septante-trois, treize rôles, deux renvois, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence **« ARC-EN-CIEL I »** ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§ 2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010 et la loi du 15 mai 2012 .

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Qu'il est précisé à l'acte du 18 décembre 1973 :

ONT COMPARU :

D'une part :

L'immobilière fédérale de la construction, société anonyme dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Etuve, numéro 12, constituée par acte du notaire Edmond INGEVELD résidant à Ixelles, en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux janvier suivant, sous le numéro 1254, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte du notaire VERBRUGGEN soussigné, en date du douze octobre mil neuf cent soixante, publiés aux annexes du Moniteur belge des deux, trois et quatre novembre suivant, sous le numéro 28.982.

Ici représentée par : les sociétés anonymes DELEC et entreprises L'ECLUSE ci-après nommées, en vertu des pouvoirs insérés dans l'acte reçu par les notaires Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles et Robert VERBRUGGEN soussigné, le neuf novembre mil neuf cent septante-trois, dont question ci-après.

Ci-après dénommée « I.F.C. » ou « propriétaire du terrain ».

Et d'autre part :

1) La société anonyme « DELEC » dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Vanzande, 25 ; constituée suivant acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN soussigné, le douze juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge le cinq juillet mil neuf cent septante-trois, sous le numéro 2187-7.

Société immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 2968.49.

Ici représentée par deux de ses administrateurs :

1) Monsieur [redacted] docteur en droit, [redacted]

2) Monsieur [redacted] administrateur de sociétés, [redacted]

Réélus respectivement à leurs dites fonctions par les assemblées générales des vingt-cinq mai mil neuf cent septante et premier juin mil neuf cent septante-et-un, publié aux annexes du Moniteur belge des dix-huit juin mil neuf cent septante, numéro 1810-10 et trois juillet mil neuf cent septante-et-un, numéro 2076-14.

2) La société anonyme « Entreprises L'Ecluse » ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Vanzande, 25, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles, sous le numéro 29.604.

Société constituée par acte reçu par le notaire soussigné le deux juillet mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 20.941, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises, et, en dernier lieu par acte dudit notaire VERBRUGGEN soussigné, en date du douze juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq juillet suivant, sous le numéro 2187-5.

Ici représentée par son administrateur-délégué : monsieur [redacted] entrepreneur, [redacted]

Agissant conformément aux articles 13, 14 et 16 des statuts réélus à sadite fonction par l'assemblée générale du six juin mil neuf cent septante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du premier juillet suivant, sous le numéro 1965-2.

Les sociétés « DELEC » et « Entreprises L'Ecluse » susdites, formant ensemble une association momentanée, sont ici dénommées « les constructeurs ».

Lesquelles comparantes, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, nous ont exposé ce qui suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Section I : Exposé préalable :

A) Description du terrain :

L'immobilière fédérale de la construction est propriétaire du terrain dont la description suit :

Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

Une parcelle de terrain située à front du boulevard Edmond Machtens, à l'angle du boulevard Louis Mettewie, et de l'avenue du Condor, contenant en superficie d'après le mesurage ci-après relaté soixante-sept ares dix-sept centiares septante-trois décimilliares, cadastrée ou l'ayant été section C, partie des numéros 137/C, 241/A.4, 241/B.4, 241/G.2, 241/Z.3, 67/K, 67/F, 67/G et 66/d.2.

Tel que ce terrain est figuré sous les parties A et C, entourées respectivement d'un liséré rouge et d'un liséré bleu au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le treize novembre mil neuf cent septante-trois par monsieur [redacted] géomètre-expert immobilier, [redacted] ; lequel plan bien connu des parties, est demeuré annexé à l'acte de base de l'Arc-en-ciel II, reçu par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent septante-trois.

B) Origine de propriété :

L'immobilière fédérale de la construction déclare être propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, savoir :

1) Une partie de la commune de Molenbeek-Saint-Jean en vertu d'un acte administratif reçu par monsieur Edmond MACHTENS, bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-huit juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 3242, numéro 9.

2) L'autre partie, pour l'avoir acquise de monsieur et madame [redacted] sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte de vente reçu par le notaire Pierre Van Assche ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean le trente-et-un janvier mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le quatorze février mil neuf cent soixante-neuf, volume 3962, numéro 12.

Les époux [redacted] en étaient propriétaires depuis plus de trente ans, en vertu des actes reçus par le notaire Clavareau ayant résidé à Bruxelles les quatre juin mil neuf cent vingt-et-un et vingt-cinq août mil neuf cent vingt-et-un, et d'un acte administratif intervenu avec la commune de Molenbeek-Saint-Jean le neuf août mil neuf cent vingt-neuf ; ces trois actes ont été transcrits à Bruxelles, respectivement les vingt-et-un juin mil neuf cent vingt-et-un, volume 684, numéro 9 ; huit septembre mil neuf cent vingt-et-un, volume 739, numéro 8 et vingt-et-un août mil neuf cent vingt-neuf, volume 1786, numéro 16.

C) Conditions particulières :

L'acte administratif du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, rappelé dans l'origine de propriété qui précède, contient notamment les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

« 3) La commune venderesse fait cession gratuite au domaine public communal des assiettes de voirie et de parkings publics, figurés sous teinte jaune au plan de situation ci-annexé et qui sont ses propriétaires.

4) La société acquéreur fait cession gratuite à la voirie publique des terrains teintés de rose au plan de situation ci-annexé, qui sont ses propriétés et qui sont destinés à constituer l'assiette du boulevard Edmond Machtens ainsi que d'une voie publique projetée.

5) La société acquéreur fera cession gratuite à la voirie publique à concurrence des quanta réglementaires des terrains, hachurés de rouge et situés dans les limites des blocs 0, I et II, qu'elle aura acquis ou acquerra de tiers et qui sont destinés, selon les indications du plan de situation, à constituer des assiettes de voie publique. La commune venderesse de son côté poursuivra, conformément au règlement communal en la matière, la cession des terrains, hachurés de rouge et situés dans les limites des blocs 0, I et II, appartenant à des tiers et qui sont destinés, selon les indications du plan de situation, à constituer des assiettes de voie publique. Il est précisé que, dès à présent, les cessions sont réglementairement terminées pour ce qui concerne les terrains d'assiette de voirie teintés de vert au plan de situation ci-annexé.

6) Les terrains à bâtir vendus par la commune à la société acquéreur sont affranchis de la taxe de cession à la voie publique. Il en est de même de ceux vendus par la société anonyme « Immobilière Fédérale De La Construction » à la commune.

7) La société acquéreur et la commune venderesse s'engagent réciproquement à régler à l'amiable, à titre onéreux ou par voie d'échange sans soulte et au besoin par accord tripartite avec des tiers, tous problèmes de cessions à la voie publique ainsi que de reprises de reliquats d'emprise imbâtissables tels quels.

8) a) La société acquéreur fera exécuter et financera, sous la surveillance de la commune venderesse, en commençant dans les trois mois des présentes, la totalité des travaux de construction du boulevard Edmond Machtens entre l'avenue Brigade Piron et le boulevard Louis Mettewie y compris la jonction constituée par la rue du Colibri et selon les plans, métrés, cahier spécial des charges qui seront soumis à l'approbation de la commune venderesse. Par travaux de construction du boulevard, il faut entendre les terrassements en remblais et déblais pour mise sous profil régulier, la construction des égouts secondaires dédoublés et établis en trottoirs, la pose des bordures de trottoir et terre-pleins centraux, les revêtements en béton asphaltiques des deux bandes de circulation et voies de traverses.

Les travaux de construction du boulevard seront étudiés, dressés et payés par la société acquéreur, sans frais pour la commune venderesse et exécutés par un entrepreneur agréé par la commune venderesse et dont la solvabilité et l'honorabilité seront nettement établies.

La commune venderesse prendra les accords nécessaires pour que soient installées, sans frais pour la société acquéreur, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité dans la voie publique susdite.

b) La société acquéreur fera exécuter et financera les travaux de construction - terrassements, égouts, bordures et revêtements de chaussée - des voies publiques et parkings, teintées de jaune, de rose et hachurées de rouge, situées à l'intérieur des blocs 0, I et II figurés au plan de situation ci-annexé. Ces voiries seront créées préalablement au lotissement des parcelles desservies par ces voiries et selon des plans, métrés et cahiers spéciaux des charges dressés sans frais pour la commune et approuvés par la commune venderesse.

Ce qui est dit à l'alinéa a) ci-avant concernant le financement des poses des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité est intégralement applicable aux voiries visées au présent alinéa b).

c) La commune venderesse recueillera dans son domaine public tous les travaux exécutés par la société acquéreur et ce moyennant une réception en bonne et due forme effectuée préalablement.

La commune venderesse remboursera à la société acquéreur au plus tard six mois après la réception provisoire des travaux le montant des travaux de voirie, majoré des frais d'études et de surveillance, et des parkings exécutés devant des terrains restés appartenir à la commune venderesse.

d) La commune prêtera, en outre, ses bons offices pour calculer le montant des taxes réglementaires de remboursement des travaux de voirie publique exécutés devant les terrains restés appartenir à des tiers.

e) La commune venderesse prendra à sa charge l'installation de l'éclairage public et les plantations d'alignement dans les voies publiques dont question dans le présent acte.

9) La société acquéreur est tenue, pour ce qui concerne le lotissement des biens dont elle est propriétaire aussi bien ceux acquis de la commune venderesse que ceux acquis de tiers à se conformer aux articles 56, 57 et 58 du titre III du « permis de lotir » de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux.

La société acquéreur édifiera sur les terrains acquis par elle un ensemble de bâtiments conformes aux implantations figurés au plan de situation ci-annexé ainsi qu'aux croquis de formes, de gabarits et de destination annexés aux lettres de la société acquéreur datées du dix-neuf mars mil neuf cent soixante-quatre - références JA/JVD et JA/JDR/143-1 - et rattachés au susdit plan de situation. De plus, un garage souterrain sera construit sous la parcelle occupée par le bâtiment D.

Ces bâtiments sont édifiés dans les délais ci-après :

a) les bâtiments non repérés par des lettres ne sont pas soumis à délai de réalisation ;

b) le bâtiment A. sera entamé dans le délai de deux ans comptés à partir de la date de la passation de l'acte ;

c) les bâtiments B. seront entamés dans le délai de quatre ans comptés à partir de la date de la passation de l'acte ;

d) les bâtiments C. et D. seront respectivement entamés dans les délais de cinq et sept ans comptés à partir de la date de passation du présent acte.

Par « bâtiments entamés », il faut entendre que les travaux de terrassements, les fondations et la mise sous toit du rez-de-chaussée relatifs à ces bâtiments seront terminés.

10) Lorsque deux immeubles contigus présentent une différence de gabarit en hauteur de plus d'un mètre, mesure prise sur le pignon mitoyen et dans le plan de la façade à rue, la partie émergente du pignon mitoyen sera construite avec les mêmes matériaux que ceux de la façade de l'immeuble émergent.

Lorsque la différence de hauteur ainsi mesurée dépasse la hauteur d'un étage normal, la partie émergente sera, en outre, percée de fenêtres munies de châssis de même type et format que ceux utilisés pour la façade à rue de l'immeuble émergent.

11) La société acquéreur a l'obligation d'aménager à ses seuls frais la totalité des parcelles à bâtir dont elle est et deviendra propriétaire dans les limites des blocs numéros 0, I et II figurés au plan de situation ci-annexé.

Cet aménagement comprendra :

a) la construction des bâtiments à édifier sur les parcelles à bâtir acquises tant de la commune venderesse que de propriétaires privés ;

b) la construction, à l'intérieur de ces parcelles à bâtir, des égouts de décharge ;

c) la fourniture et la pose, à l'intérieur de ces parcelles à bâtir, par les soins des sociétés concessionnaires et aux frais de la société acquéreur, de toutes canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, nécessaires à l'alimentation des bâtiments, à l'éclairage intérieur desdites parcelles à bâtir, à l'arrosage des voies intérieures et des jardins ;

d) la construction en dur des revêtements des voiries et parkings, ceux-ci en nombre suffisant, intérieurs auxdites parcelles à bâtir. Ces voiries seront conçues de façon à permettre la circulation des véhicules du service communal d'enlèvement des ordures ménagères ;

e) l'aménagement des jardins avec pelouses, parterres fleuris et plantations d'arbres ; coins de jeux pour enfants avec bacs de sable et pistes de skating, intérieurs auxdites parcelles à bâtir ;

f) la construction et la plantation des clôtures d'alignements et de séparations entre jardins ;

g) l'établissement d'un éclairage suffisant à l'intérieur desdites parcelles à bâtir.

Tous ces aménagements, intérieurs aux parcelles à bâtir, ont un caractère privé et sont, à ce titre, établis et entretenus aux seuls frais de la société acquéreur ou de ses ayants droit.

12) a) les constructions feront l'objet d'une demande de permis de bâtir préalable, accompagnée des plans de construction détaillés et complets, dressés à l'échelle prescrite par les règlements communaux en la matière, le tout en conformité des prescriptions des articles 44 à 55 inclus du titre II du « permis de bâtir » de la loi organique du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

b) Il est stipulé que :

- l'exploitation de toute industrie tombant ou non sous l'application de l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante-six et arrêtés subséquents sur le règlement général pour la protection du travail est interdite dans toute l'étendue des terrains faisant l'objet des présentes.

- l'exploitation de tout commerce est interdite dans les immeubles construits et à construire à front du boulevard, sauf dérogation expresse accordée par le collège échevinal, lequel sera seul juge sur ce point ;

- l'exploitation de tout commerce tombant ou non sous l'application de l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante-six dont question plus haut est, dans toute l'étendue des terrains faisant l'objet des présentes et sous réserve de ce qui est dit au précédent alinéa, soumis à l'autorisation préalable du collège échevinal, lequel sera seul juge sur ce point.

13) Les obligations relatives à la bâtisse et à l'aménagement des parcelles à bâtir frappent - au fur et à mesure qu'ils entrent dans le patrimoine de la société acquéreur - les terrains, tant ceux issus de biens communaux que ceux issus de biens privés, situés à l'intérieur des blocs numéros 0, I et II figurés au plan annexé aux présentes.

Elles constituent des obligations réelles grevant à titre de servitude lesdits terrains acquis par la société acquéreur-fonds servant- au profit du domaine public communal fonds dominant - et suivent lesdits terrains en quelque main qu'ils passent et sous quelque façon - cession ou location onéreuse ou gratuite - constitution de gage ou tout autre façon - dont lesdits terrains passent entre ces mains, le tout sans qu'il puisse en résulter aucune novation.

14) Les taxes de bâtisse sont dues et liquidées au fur et à mesure de la mise sous toit des différents bâtiments édifiés par la société acquéreur ou ses ayants droit.

15) La société acquéreur s'interdit de revendre ou d'hypothéquer tout ou partie des biens acquis de la commune venderesse et contenus dans l'un des trois blocs numérotés 0, I et II au plan de situation ci-annexé, tant que la commune venderesse n'aura pas été intégralement payée du prix de vente restant dû pour le bloc ou partie du bloc dans lequel sont situés les biens que la société acquéreur se propose de vendre. »

Les futurs propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble à ériger seront subrogés dans les droits et obligations résultant des stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

D) Autorisation de bâtir - Renonciation au droit d'accession - Option d'achat :

Suivant acte reçu par les notaires Francis Omer Huylebrouck à Bruxelles et Robert Verbruggen soussigné le neuf novembre mil neuf cent septante-trois, actuellement soumis à la formalité de la transcription, les sociétés comparantes ont convenu ce qui suit :

1) L'immobilière fédérale de la construction a autorisé les sociétés DELEC et entreprises L'Ecluse à construire sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, suivant les plans dont il sera question ci-après.

2) Elle a renoncé, au profit des mêmes sociétés DELEC et Entreprises L'Ecluse, au droit d'accession lui revenant sur les constructions, plantations et ouvrages que ces dernières établiront sur le terrain prédécrit.

3) Elle a donné auxdites sociétés option d'achat sur ledit terrain, laquelle option pourra être levée par lesdites sociétés, comparants d'autre part, au profit des acquéreurs d'appartements ou autres éléments privatifs de l'immeuble à construire.

Section II : Déclaration d'intention :

Aux termes de l'acte reçu par le notaire **Robert VERBRUGGEN**, à Anderlecht, en date du dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, les sociétés comparantes déclarent vouloir placer l'immeuble ainsi que le terrain sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée faisant l'objet des dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Elles déclarent opérer la division de l'immeuble par appartements, magasins, garages, caves et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté, actée du présent acte, créé dès ce moment, ces appartements, magasins, garages, caves et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements, magasins, garages, caves et autres locaux privatifs, comprend une partie en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles parties communes se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation de ces locaux privatifs comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Division de l'immeuble. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

L'immeuble qui sera construit sur le terrain prédécrit et sur le terrain voisin formera un ensemble dénommé **« Résidence Arc-en-ciel »** en néerlandais **« REGENBOOG »**.

Cet ensemble est divisé en deux propriétés distinctes dénommées **« Résidence Arc-en-ciel I »** et **« Résidence Arc-en-ciel II »**.

Le présent acte de base concerne uniquement la **« Résidence Arc-en-ciel I »** ; la **« Résidence Arc-en-ciel II »** a fait l'objet d'un acte de base reçu par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent septante-trois.

L'Arc-en-ciel I est subdivisé en trois parties dénommées section I, section II et section III.

Ces trois sections comprennent un sous-sol, un rez-de-chaussée et un certain nombre d'étages différents pour chaque section.

Numérotation des appartements :

Chaque appartement sera identifié par les chiffres et lettres suivants :

a) le premier chiffre (romain) représentera le numéro de la section ;

b) le second chiffre (arabe) représentera l'étage où se trouve l'appartement ;

c) la lettre indiquera le type de l'appartement ;

d) le dernier chiffre indiquera le nombre de chambres qu'il comprend.

Exemple : l'appartement du type C, à deux chambres, situé au quinzième étage de la section II, sera dénommé : II/15/C.2.

Annexes :

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être annexés au présent acte de base, les documents suivants :

1) une note où figure la description de l'immeuble (analyse des plans) ;

2) le tableau de répartition des quotités dans les parties communes ;

3) les conditions générales de vente ;

4) le règlement général de copropriété avec le règlement d'ordre intérieur ;

5) le cahier descriptif des matériaux et appareils employés pour le gros-œuvre et le parachèvement de l'immeuble ;

5bis) l'addenda numéro 1 de ce cahier descriptif ;

6) le permis de bâtir ;

7) les plans de l'immeuble à construire, comprenant :

a) Plans d'architecture :

- le plan numéro 10/1, représentant l'implantation ;

- le plan numéro 10/2, représentant le plan du sous-sol et garages ;

- le plan numéro 10/3, représentant le plan des caves ;

- le plan numéro 10/5, représentant le plan du rez-de-chaussée ;

- le plan numéro 10/7, représentant le plan de l'étage type des appartements F3, C3, B2, C2, B3, C3 ;

- le plan numéro 10/9, représentant le plan des appartements variants F4, Y2 et W4 ;

- le plan numéro 10/10, représentant le plan des appartements I2 et T4 ;

- le plan numéro 10/11, représentant le plan des appartements variants Q2, O2 et D4 ;

- le plan numéro 10/13, représentant le plan des appartements variants X4 et Z4 ;

- le plan numéro 10/14, représentant le plan des appartements U3 et C3 ;

- le plan numéro 10/15, représentant le plan de l'appartement S4 et l'étage technique ;

- le plan numéro 10/16, représentant une coupe de l'immeuble ;

- le plan numéro 10/17, représentant le plan de la façade sud (façade principale) ;

- le plan numéro 10/18, représentant la façade nord de l'immeuble ;

- le plan numéro 10/19, représentant le plan des façades latérales ;

- le plan numéro 10/22, représentant le plan des égouts (caves) ;

- le plan numéro 10/23, représentant le plan des égouts (garages) et drainage ;

- le plan numéro 10/24, étant l'implantation des égouts (drainage) ;

- le plan numéro 10/25, étant le plan des appartements C.1 et flats C.f.

b) Plans du chauffage électrique (DIRAC) :

- le plan numéro 10/5A, représentant le rez-de-chaussée ;

- les plans numéros 10/7B et 10/7bis B, représentant l'étage type, appartements F3, C3, B2, C2, B3 et C3 ;

- les plans numéros 10/9B et 10/9bis B, représentant les appartements F4, Y2 et W4 ;

- le plan numéro 10/10B, représentant les appartements I2 et T4 ;

- le plan numéro 10/11B, représentant les appartements variants Q2, O2 et D4 ;

- le plan numéro 10/13B, représentant les appartements variants X4 et Z4 ;

- le plan numéro 10/14B, représentant les appartements U3 et L3 ;

- le plan numéro 10/15B, représentant l'appartement S4 ;

- le plan (sans numéro) représentant l'appartement C1 et le flat C.f ;

c) Plans électricité (Mullenaerts) :

Ces plans portent les numéros 10/2A, 10/3A, 10/5A, 10/7B, 10/9B, 10/10B, 10/11B, 10/13B, 10/14B, 10/15B, ainsi que le plan des appartements C1 et flats C.f. portant le numéro 10/25A.

d) Plans de la cuisine type (Rachin) portant les numéros 5820 et 5820-C1.

Tous ces documents forment ensemble l'acte de base ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres ; ils demeureront ci-annexés, après avoir été certifiés véritables, signés « ne varietur » par le représentant des sociétés comparantes et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné ; ils seront enregistrés en même temps que les présentes.

Une traduction en néerlandais du présent acte de base sera établie ; en cas de divergence entre le texte français et le texte néerlandais, le texte français prévaudra.

Modification des plans :

Les plans dont question ci-avant, sont donnés à titre purement indicatif.

Tant que les constructions ne sont pas entièrement terminées, ces plans pourront toujours être modifiés à condition que ces modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires.

Plus spécialement, les sociétés comparantes se réservent le droit, jusqu'à l'achèvement complet des constructions, de réunir plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, même s'ils sont à des niveaux différents, de subdiviser un appartement et, dès lors, d'en ventiler les quotités, de modifier la distribution intérieure d'un appartement, de modifier la surface des parties communes tels que les halls ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des locaux supplémentaires ; ces modifications ne sont citées qu'à titre d'exemple.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif ; toute différence avec les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité, pour autant que cette différence n'excède pas dix pour cent.

Règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur :

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les sociétés comparantes ont fait établir un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de la **« Résidence Arc-en-ciel I »**.

Ce règlement est de statut réel. Il sera opposable à tous, par sa transcription. Il ne pourra être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires, sauf les dérogations qui y seraient exprimées éventuellement à cet égard.

Il est complété par 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 copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, sera imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sur une partie quelconque de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine. Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, signé « ne varietur » par les comparants et nous, notaire, demeurera ci-annexé, pour faire partie intégrante du présent acte. Il sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra se soumettre également à toutes les décisions qui auront été prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement général de copropriété.

Cahier descriptif des matériaux :

Les sociétés comparantes ont établi un cahier descriptif des matériaux et appareils employés pour le gros-œuvre et le parachèvement de l'immeuble.

Sauf convention contraire à intervenir avec les futurs propriétaires, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre les constructeurs et les acquéreurs.

Conditions générales de vente :

Les appartements et autres locaux privatifs seront vendus aux conditions mentionnées dans l'annexe trois du présent acte de base, intitulée « conditions générales de vente ».

Les acquéreurs devront respecter ces conditions.

Cabine à haute tension :

Si la compagnie distributrice d'électricité exigeait, dans l'immeuble ou sur le terrain qui en dépend, l'installation d'un ou plusieurs appareillages de transformation du courant électrique à haute tension, les sociétés comparantes reçoivent dès à présent, mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement de ces appareils et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seule la compagnie distributrice d'électricité y aura accès toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire toutes les installations et matériel en rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension, reste la propriété exclusive de la société distributrice qui aura, à sa charge, l'entretien de ce matériel et du local.

Si la société distributrice d'électricité procédait à l'achat d'un droit quelconque, les constructeurs recevront le prix à leur propre avantage sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires ne doive être fait à ce sujet.

Réserve de mitoyenneté :

Les sociétés comparantes d'autre part se réservent, à leur profit exclusif et sans indemnité, la mitoyenneté du mur pignon contre lequel sera érigé l'immeuble voisin, de telle sorte que les acquéreurs de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** n'auront aucune revendication à formuler à ce sujet vis-à-vis des propriétaires de la **« Résidence Arc-en-ciel II »**.

Ce droit n'entraîne pour les sociétés comparantes aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction, des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

Section III : Servitudes :

1) Servitude conventionnelle et par destination de père de famille :

La construction du complexe objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état des choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;

- du passage des canalisations et conduites de toute nature, (eau, électricité, téléphone, antenne, vide-poubelle, etc.) et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

2) Déplacement et entretien des canalisations :

Toutes les conduites d'eau et d'électricité, tous les tuyaux d'évacuation, d'aération et de façon générale, toutes les canalisations, rien excepté ni réservé, seront placées, aux endroits à

déterminer, que ce soit dans les parties communes, dans les appartements, les caves ou les garages.

Il en est de même pour toutes canalisations souterraines et les chambres de visite.

Les acquéreurs et usagers ne peuvent revendiquer à ce titre aucune indemnité et ils devront toujours accorder libre accès à leur propriété pour permettre tous les travaux nécessaires au placement, à l'entretien et à la réparation de ces conduites, tuyaux ou canalisations.

3) Publicité :

a) Publicité des constructeurs :

Pendant toute la durée des travaux de construction de l'immeuble et même après leur achèvement, les sociétés comparantes pourront faire toute publicité qu'elles jugeront utile pour la vente ou la location des appartements et autres locaux privatifs et ce, par tous les moyens usuels de publicité, tels que affiches, panneaux, toiles, enseignes publicitaires, avec ou sans éclairage et sans aucune réserve ou limitation quant à leur dimension et quant à la nature des matériaux employés.

Cette publicité pourra s'exercer soit sur la façade et la toiture de l'immeuble et ses clôtures, soit dans l'immeuble et ses dépendances, c'est-à-dire à titre purement exemplatif, dans les jardins, cours, terrasses, parkings, ceci en dérogation aux stipulations du règlement de copropriété.

Les sociétés DELEC et entreprises L'ECLUSE se réservent également le droit d'aménager un pavillon de vente sur le terrain prédécrit et dans les jardins, et de maintenir ce pavillon jusqu'à la vente du dernier bien privatif et jusqu'après exécution de tous les engagements pris par les vendeurs.

b) Publicité des sous-traitants et fournisseurs :

En outre, mais uniquement pendant la durée des travaux, les sous-traitants et fournisseurs pourront également annoncer publicitairement leur collaboration à l'ouvrage, selon les usages en la matière et selon les modalités qui seront arrêtées par les sociétés comparantes.

4) Véhicules en sous-sol - Jardins - Toitures :

a) Servitudes de passage des véhicules en sous-sol :

Les garages des deux bâtiments, situés en sous-sol, n'ont qu'une seule entrée et sortie.

En conséquence, il est créé dès à présent, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, le droit de passage tant sur les routes et rampes d'accès que sur les aires de manœuvre en sous-sol, pour tout véhicule d'un bâtiment à l'autre et vice versa.

b) Les jardins :

Les jardins entourant les deux bâtiments formeront un seul ensemble qui sera entretenu aux frais des occupants des **« Résidence Arc-en-ciel I »** et **« Résidence Arc-en-ciel II »**.

Les occupants d'une résidence auront le droit de passage, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, sur la partie de jardin, trottoir et autres accès appartenant à l'autre bâtiment et vice versa.

Les frais d'entretien de ces jardins et de leurs accès incomberont à tous les occupants des deux résidences ; ils seront répartis comme suit : cinquante-cinq pour cent à charge de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** et quarante-cinq pour cent à charge de la **« Résidence Arc-en-ciel II »**.

Chaque résidence répartira sa quote-part dans ces frais entre toutes les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes.

c) Toiture :

L'accès aux toitures est strictement interdit, sauf uniquement en cas de nécessité, sinistre ou pose de publicité.

Les usagers éventuels veilleront à ne pas dégrader le revêtement d'étanchéité.

Section IV : Cession du terrain pour les jardins :

Les sociétés DELEC et entreprises L'ECLUSE se réservent le droit de céder, aux conditions qu'elles détermineront, à la commune de Molenbeek-Saint-Jean, les parties de terrain

entourées d'un liséré bleu au plan du géomètre [illegible] ci-annexé, lesquelles parties de terrain sont destinées à l'aménagement des jardins.

A cet effet, tous les acquéreurs d'un appartement ou d'une partie quelconque de l'immeuble devront obligatoirement dans l'acte de vente et comme condition de cette vente, donner mandat irrévocable auxdites sociétés DELEC et entreprises L'ECLUSE ou à l'une d'elles seulement, pour céder tous les droits dans lesdites parcelles de terrain.

Appartement D.4. au dix-septième étage.

L'appartement dénommé D.4. au dix-septième étage est situé en partie dans la section III de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** et en partie dans la section IV de la **« Résidence Arc-en-ciel II »** (immeuble dont l'acte de base a été dressé par le notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent septante-trois).

La partie de cet appartement située dans la section IV est dénommée D.4.bis et possède soixante-dix millièmes dans les parties communes de la **« Résidence Arc-en-ciel II »**.

Elle formera une seule entité juridique avec la partie située dans la section III de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** ; les quotités attribuées dans cette dernière résidence s'élèvent à quatre-vingt/dix millièmes.

En conséquence, ces deux parties ne formeront qu'un seul appartement qui ne pourra jamais être divisé et qui comprendra en copropriété et indivision forcée :

a) soixante/dix millièmes dans les parties communes de la **« Résidence Arc-en-ciel II »** ;

b) quatre-vingt/dix millièmes dans les parties communes de la **« Résidence Arc-en-ciel I »**.

Terrasses :

Les personnes ayant la jouissance des terrasses aménagées sur les toits devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage, pour tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de leur terrasse et à son entretien.

Compteurs généraux :

a) Compteur d'eau :

Le compteur principal d'eau sera situé dans la partie « réservée aux équipements techniques » qui lui est destinée, l'introduction d'eau par la compagnie intercommunale Bruxelloise des eaux pour l'ensemble du bâtiment étant faite en une seule phase, commune aux deux résidences.

Le ou les compteurs généraux de la compagnie intercommunale Bruxelloise des eaux sont communs aux résidences **« Arc-en-ciel I »** et **« Arc-en-ciel II »**.

b) Compteurs pour l'éclairage des communs :

Les installations de surpressions d'eau, les adoucisseurs d'eau et, en général, tout équipement contenu dans les locaux « réservé aux équipements techniques » sont raccordées à un ou des compteurs situés juridiquement dans l'entité **« Arc-en-ciel II »**. Ces installations étant d'usage commun aux entités **« Arc-en-ciel I »** et **« Arc-en-ciel II »**, leurs consommations électriques seront réparties comme suit :

- cinquante-cinq pour cent à charge de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** ;

- quarante-cinq pour cent à charge de la **« Résidence Arc-en-ciel II »**.

Chaque résidence répartira sa quote-part dans ces frais entre toutes les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes.

Règlement de différends :

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

Dispense d'inscription d'office :

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque motif que ce soit.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht en l'étude.

Et après lecture faite, les mandataires des sociétés comparantes ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré treize rôles, deux renvois, à Anderlecht, premier bureau, le vingt-et-un décembre mil neuf cent septante-trois, volume 231, folio 87, case 19.

Reçu cent cinquante francs. (150.-).

Le receveur.

Signé. C. GERARD.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE « RESIDENCE ARC-EN-CIEL I » :

Analyse des plans d'architecture :

La résidence Arc-en-ciel I comprendra :

A) Plan numéro 10/2 - Sous-sol (garages) :

a) Parties communes : la rampe d'accès, les aires de manœuvre, un réduit, un emplacement pour cabine haute tension supplémentaire, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs.

b) Parties privatives : nonante-trois garages numérotés de 15 à 36 ; 38 ; 67 à 90 ; 116 à 161, comprenant chacun en propriété privative, le garage proprement dit avec sa porte.

B) Plan numéro 10/3 - Sous-sol (caves) :

a) Parties communes : les trois sections (sections I, II et III) comprenant chacune : un palier, deux cages d'ascenseurs, un silo vide-ordures, deux locaux ordures, un sas, un local compteurs d'électricité pour les communs, un local dénommé hydrant-dérouleur, les différents dégagements donnant accès aux caves et aux garages, les chutes des eaux usées, des eaux pluviales et des water-closets, les décharges des cuisines.

De plus, derrière les ascenseurs de la section II se trouvent deux sas et une cage d'escaliers ; la cave numéro 113 réservée à la conciergerie.

b) Parties privatives : cent trente caves, numérotées de 1 à 112 et 114 à 122, 231 à 238 et 113 bis comprenant chacune, la cave proprement dite avec sa porte.

C) Plan numéro 10/5 - Rez-de-chaussée :

a) Parties communes :

- deux halls d'entrée dénommés « hall primaire sud » ;

- deux halls principaux donnant accès, celui de gauche aux sections I et II, celui de droite aux sections II et III ;

- pour chaque section (I, II, III) une cage d'escaliers, deux cages d'ascenseurs, un local pour compteurs d'électricité, un local hydrant-dérouleur, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, un sas, un local réserve ;

- un escalier supplémentaire de secours à usage des occupants des deux bâtiments ; un escalier menant au sous-sol, sur local dénommé « colis ».

La conciergerie : située dans la section III, comprenant : un hall d'entrée, une cuisine, un living, un hall de nuit, un water-closet, une douche avec water-closet, deux réduits, une salle de bain et trois chambres à coucher.

b) Parties privatives :

Les locaux à usage commercial, situés dans la section I, dénommés R.1, comprenant : un grand local avec son entrée particulière, un local réserve, un vestiaire avec lavabo, un water-closet, un grand réduit.

D) Plan numéro 10/7 - Etage type :

a) Parties communes : pour chaque section : un palier avec une cage d'escaliers, deux cages d'ascenseurs, un local pour compteurs d'électricité, un local hydrant-dérouleur, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, un sas, une gaine vide-ordures.

b) Parties privatives : section I :

1) L'appartement type F.3. du premier au onzième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, un office, une cuisine, un living avec terrasse sur façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, trois chambres dont deux avec terrasse, une grande terrasse sur façade latérale avec deux réduits.

2) L'appartement type C.3. du premier au onzième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

Les appartements type F.3 et C.3 prédécrits sont du type « variant », c'est-à-dire que l'appartement F.3., prévu initialement avec trois chambres, pourra comprendre quatre

chambres au détriment de l'appartement C.3. du même niveau qui deviendrait du type Y.2 décrit plus loin.

c) Parties privatives : section II :

3) L'appartement type B.2. du premier au vingtième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse sur façade principale, un hall de nuit, deux réduits, un water-closet, une salle de bain, deux chambres avec terrasse sur façade arrière.

4) L'appartement type C.2. du premier au vingtième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, deux réduits, un water-closet, une salle de bain, deux chambres avec terrasse sur façade arrière.

d) Parties privatives : section III :

5) L'appartement type B.3. du premier au dix-neuvième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

6) L'appartement type C.3. du premier au troisième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

E) Plan numéro 10/9 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur, la cage de l'escalier supplémentaire de secours, à usage des occupants des deux bâtiments, la cage d'escaliers avec la machinerie des ascenseurs de la section III.

b) Parties privatives : section I :

7) L'appartement type F.4. du douzième au dix-neuvième étage comprenant : un hall, un vestiaire, un office, une cuisine, un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit

avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, quatre chambres dont trois avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse sur façade latérale avec deux réduits.

8) L'appartement type Y.2. du douzième au dix-neuvième étage, comprenant : un hall, une cuisine et un living avec terrasse sur façade principale, un hall de nuit avec deux petits réduits, un grand réduit, un water-closet, une salle de bain, deux chambres avec terrasse sur façade arrière.

Les appartements type F.4 et Y.2 prédécrits sont du type « variant », c'est-à-dire que l'appartement F.4 prévu initialement avec quatre chambres, pourra comprendre trois chambres, la quatrième chambre s'ajoutant à l'appartement Y.2 du même niveau, qui deviendrait du type C.3 prédécrit.

c) Parties privatives : section II :

9) L'appartement type V.4. situé au vingt-et-unième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, trois réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bain, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse latérale avec réduit.

10) L'appartement type W.4. situé au vingt-et-unième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger, un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, trois réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bain, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse latérale avec réduit.

Note : L'appartement V.4. est identique à l'appartement W.4, l'emplacement des pièces étant simplement inversé.

F) Plan numéro 10/10 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur.

b) Parties privatives : section III :

11) L'appartement type T.4. situé au vingtième étage de la section III, comprenant : un hall, un vestiaire, une cuisine, un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une salle à manger, donnant accès sur une grande terrasse latérale avec réduit.

G) Plan numéro 10/11 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur, la machinerie des ascenseurs de la section IV.

b) Parties privatives :

12) L'appartement D.4. situé au dix-septième étage, comprenant :

- dans la section III : un hall avec vestiaire, une cuisine et une partie du living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit, un water-closet, une salle de bain, un réduit, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

- dans la section IV (dénommé D.4.bis) : la seconde partie du living, une salle de bain, une quatrième chambre, deux réduits, une grande terrasse latérale.

Le tout ne formant qu'une seule propriété privative comme stipulé à l'acte de base.

H) Plan numéro 10/13 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur, la cage d'escaliers de secours.

b) Parties privatives : section II :

13) L'appartement type X.4. situé au vingt-deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger et un living avec terrasse en façade, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, deux réduits, une douche avec water-closet, deux

salles de bain, quatre chambres avec water-closet, deux salles de bain, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière.

14) L'appartement type Z.4. situé au vingt-deuxième étage, comprenant : un hall d'entrée, un office, une cuisine, une salle à manger et un living avec terrasse en façade, un hall de nuit, un vestiaire, deux water-closets, deux réduits, une douche avec water-closet, deux salles de bain, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière.

I) Plan numéro 10/14 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur.

b) Parties privatives : section III :

15) L'appartement L.3. des dix-huitième et dix-neuvième étages, comprenant : un hall avec vestiaire, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, trois chambres avec terrasse sur façade arrière.

J) Plan numéro 10/15 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, un local hydrant-dérouleur.

b) Parties privatives : section I :

16) L'appartement type S.4. situé au vingtième étage, comprenant : un hall, un vestiaire, un hall de service, un réduit, une cuisine et un living avec terrasse en façade principale, un hall de nuit avec réduit, un water-closet, une douche avec water-closet, une salle de bain, quatre chambres avec terrasse sur façade arrière, une grande terrasse latérale.

K) Plan numéro 10/16 :

Ce plan représente une coupe de l'immeuble.

L) Plan numéro 10/17 :

Ce plan représente la façade sud (façade principale) de la **« Résidence Arc-en-ciel »**.

M) Plan numéro 10/18 :

Ce plan représente la façade Nord de l'immeuble.

N) Plan numéro 10/19 :

Ce plan représente les façades latérales de l'immeuble.

O) Plan numéro 10/22 :

Ce plan représente les égouts (caves).

P) Plan numéro 10/23 :

Ce plan représente le plan des égouts (garages) et drainage.

Q) Plan numéro 10/24 :

Ce plan représente l'implantation des égouts (drainage).

R) Plan numéro 10/25 :

a) Parties communes : le palier avec la cage d'escaliers et les deux ascenseurs, le local des compteurs électriques, les aéras, les tuyauteries et gaines de passage, la gaine vide-ordures, les sas, le local hydrant-dérouleur.

b) Parties privatives : section III :

17) L'appartement C.1. du quatrième au seizième étage, situé en façade arrière comprenant : un hall avec vestiaire et un réduit, un water-closet, une cuisine, une salle de bain, un living et une chambre avec terrasse sur façade arrière.

18) Le flat C.f. du quatrième au seizième étage, situé en façade principale comprenant : un hall avec vestiaire, un water-closet, un réduit, une salle de bain, une cuisine et une salle de séjour avec terrasse en façade principale.

Annexé à l'acte numéro 21.120.

Signé « ne varietur ».

(Suivent les signatures).

Enregistré six rôles, sans renvois, à Anderlecht premier bureau le vingt-et-un décembre mil neuf cent septante-trois, volume 35, folio 45, case 18. Reçu cent cinquante francs (150,-).

Le receveur. Signé. C. GERARD.

RESIDENCE ARC-EN-CIEL I

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN :

Les quotités sont divisées en dix-mille/dix-millièmes et sont réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

	Quotités en 10.000èmes		
	Par unité	**Nombre**	**Total**
A) Sous-sol : 93 garages : numérotés de 15 à 36 et 38 (chacun quatre/dix millièmes) numérotés de 67 à 90 numérotés de 116 à 161	**4**	**93**	**372**
121 caves : numérotées de 1 à 112 (chacune un/dix millièmes) et de 114 à 122 et de 231 à 238 et 113 bis	**1**	**130**	**130**
B) Rez-de-chaussée : Locaux commerciaux dénommés R.I. : nonante-cinq/dix-millièmes	**95**	**1**	**95**

C) Etages : **a) Section I :** Appartement F.3. (du premier au onzième étage) chacun quatre-vingt-cinq/dix millièmes	**85**	**11**	**935**
Appartement C.3. (du premier au onzième étage) chacun septante-six/dix millièmes	**76**	**11**	**836**
Appartement F.4. (du douzième au dix-neuvième étage) : chacun nonante/dix millièmes	**90**	**8**	**720**
Appartement Y.2. (du douzième au dix-neuvième étage) : chacun septante et un/dix millièmes	**71**	**8**	**568**
Appartement S.4. du vingtième étage : cent-dix/dix millièmes	**110**	**1**	**110**
b) Section II : Appartement B.2. (du premier au vingtième étage) chacun : soixante-six/dix millièmes	**66**	**20**	**1.320**
Appartement C.2. (du premier au vingtième étage) chacun : soixante-six/dix millièmes	**66**	**20**	**1.320**
Appartement V.4. (du vingt-et-unième étage) : cent trente-sept/dix millièmes	**137**	**1**	**137**
Appartement W.4. (du vingt-et-unième étage) : cent trente-six/dix millièmes	**136**	**1**	**136**
Appartement X.4. (du vingt-deuxième étage) : cent trente-quatre/dix millièmes	**134**	**1**	**134**
Appartement Z.4. (du vingt-deuxième étage) : cent trente-quatre/dix millièmes	**134**	**1**	**134**

c) Section III : Appartement B.3. (du premier au dix-neuvième étage) chacun : septante-huit/dix millièmes	**78**	**10**	**1.482**
Appartement C.3. (du premier au troisième étage) chacun : septante-six/dix-millièmes	**76**	**3**	**228**
Appartement C.1. (du quatrième au seizième étage) chacun : quarante/dix millièmes	**40**	**13**	**520**
Flat C.f. (du quatrième au seizième étage) chacun : trente-six/dix millièmes	**36**	**13**	**468**
Appartement D.4. (du dix-septième étage) : quatre-vingt/dix millièmes	**80**	**1**	**80**
Appartement L.3. (des dix-huitième et dix-neuvième étages) chacun : quatre-vingt/dix millièmes	**80**	**2**	**160**
Appartement T.4. du vingtième étage : cent quinze/dix millièmes	**115**	**1**	**115**
Ensemble : dix-mille/dix millièmes			**10.000**

Annexe à l'acte numéro : 21.120.

Signé « ne varietur ».

(Suivent les signatures)

Enregistré deux rôles, sans renvoi à Anderlecht, premier bureau, le 21 décembre 1973.

Volume 35 folio 45 case 18.

Reçu : cent cinquante francs.

Le receveur (signé) C. GERARD.

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'an mil neuf cent septante-quatre

Le vingt-deux octobre

Par devant maître **Robert VERBRUGGEN**, notaire résidant à Anderlecht.

A COMPARU

Monsieur [redacted] administrateur de société [redacted]

Agissant en qualité de mandataire de :

1- La société anonyme DELEC, dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25 ; inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 296.849.

Constituée suivant acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge du treize octobre suivant sous le numéro 27.617, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu, aux termes d'un acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné le douze juin mil neuf cent septante-trois publié aux annexes du Moniteur belge le cinq juillet suivant sous le numéro 2187-7.

2- La société anonyme entreprises L'ECLUSE dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25 ; inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 29.604.

Constituée par acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné le deux juillet mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt juillet suivant sous le numéro 20.941, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises, et en dernier lieu par acte dudit notaire VERBRUGGEN en date du douze juin mil neuf cent septante-trois publié aux annexes du Moniteur belge le cinq juillet suivant sous le numéro 2187-5.

3- L'immobilière fédérale de la construction, en abrégé « I.F.C.», société anonyme dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Etuve, 12 ; inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 209.269.

Constituée par acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld de résidence à Ixelles, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux janvier suivant, sous le numéro 1254, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN soussigné, le douze octobre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge des deux, trois et quatre novembre mil neuf cent soixante, sous le numéro 28.982 et par acte reçu par ledit notaire VERBRUGGEN soussigné le vingt-sept décembre mil neuf cent soixante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du seize janvier mil neuf cent soixante-deux sous le numéro 1283.

Prorogée suivant procès-verbal dressé par le notaire Huylebrouck à Bruxelles, le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-sept. (Annexes au Moniteur belge du quinze avril suivant numéro 606-6).

En vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration reçue par le notaire Robert VERBRUGGEN prénommé, le trois décembre mil neuf cent septante-trois, transcrite au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante-quatre, volume 4755, numéro 8.

Lequel comparant, agissant en sadite qualité, préalablement à la modification de l'acte de base de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** en construction à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Edmond Machtens, à l'angle du boulevard Louis Mettewie, nous a exposé ce qui suit :

Exposé préalable :

1- Les sociétés prénommées sub 1 et 2 construisent actuellement un immeuble à appartements multiples, dénommé **« Résidence Arc-en-ciel I »**, sur un terrain situé à Molenbeek-Saint-Jean, à front du boulevard Edmond Machtens, à l'angle du boulevard Louis Mettewie et de l'avenue du Condor, contenant en superficie d'après mesurage soixante-sept ares dix-sept centiares septante-trois décimilliares, cadastré ou l'ayant été section C, partie des numéros 137/C, 241/A.4, 241/B.4, 241/G.2, 241/Z.3, 67/K, 67/F, 67/G et 66/d.2 :

2- L'immobilière fédérale de la construction est propriétaire de ce terrain, pour l'avoir acquis

sous plus grande contenance, partie suivant acte administratif reçu par le bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq et partie suivant acte de vente reçu par le notaire Pierre Van Assche à Molenbeek-Saint-Jean, le trente-et-un janvier mil neuf cent soixante-neuf transcrits au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, respectivement les vingt-huit juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 3242, numéro 9, et quatorze février mil neuf cent soixante-neuf, volume 3962, numéro 12.

3- Elle a autorisé les sociétés DELEC et entreprises L'ECLUSE à construire sur ce terrain un immeuble à appartements multiples dénommé **« Résidence Arc-en-ciel I »**, et a renoncé au droit d'accession au profit de ces dernières sociétés, le tout en vertu d'un acte reçu par les notaires Huylebrouck à Bruxelles et Robert VERBRUGGEN prénommé le neuf novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente novembre suivant, volume 4699, numéro 25.

4- L'acte de base plaçant le terrain et les constructions sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, a été dressé par le notaire Robert VERBRUGGEN prénommé le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit février mil neuf cent septante-quatre, volume 4765, numéro 2.

5- L'article II des conditions générales de vente annexées audit acte de base stipule que les plans de la construction sont donnés à titre de simple renseignement, et tant que ces constructions ne seront pas complètement achevées ces plans pourront être modifiés par le vendeur, sans qu'il ait à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ni à l'intérêt des copropriétaires.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter ce qui suit :

Modifications de l'acte de base :

Usant du droit qu'elles se sont réservé dans ledit acte de base, les sociétés prénommées ont décidé de modifier les appartements C.3 du quatrième au sixième étage inclus situés dans la section III.

Ces appartements sont divisés, à chacun des trois niveaux précités, en deux propriétés privatives distinctes comprenant :

1- Un studio ou flat type C.F. situé en façade principale comprenant : un hall avec vestiaire, un water-closet, un réduit, une salle de bain, une cuisine et une salle de séjour avec terrasse en façade principale.

2- Un appartement type C.1. situé en façade arrière comprenant : un hall avec vestiaire et réduit, un water-closet, une cuisine, une salle de bain, un living et une chambre avec terrasse sur la façade arrière.

Telles que ces deux nouvelles propriétés privatives sont figurées au plan numéro 10/25 du six décembre mil neuf cent septante-trois, dressé par messieurs [illegible] architectes, dont les bureaux sont établis à Ganshoren, [illegible] ; lequel plan est demeuré annexé à l'acte de base du dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois prérappelé.

Suite à la division qui précède les quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble qui avaient été attribuées à l'appartement C.3 des quatrième, cinquième et sixième étage de la section III, sont réparties entre les nouvelles propriétés privatives de la façon suivante :

a) Le studio ou flat C.f. comprendra trente-six/dix millièmes dans les parties communes de l'immeuble dont le terrain prédécrit.

b) L'appartement C.1. comprendra quarante/dix millièmes dans les mêmes parties communes.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur siège respectif susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude.

Et après lecture faite, le comparant agissant en sadite qualité a signé avec nous, notaire.

Enregistré trois rôles, deux renvois à Anderlecht, 1er bureau, le 28 octobre 1974, volume 236, folio 60, case 11. Reçu : cent cinquante francs. Le receveur.

ACTE DE BASE MODIFICATIF

L'an mil neuf cent septante-cinq

Le seize décembre

Par devant maître **Robert VERBRUGGEN**, notaire résidant à Anderlecht.

A COMPARU

Monsieur [redacted] administrateur de société [redacted]

Agissant en qualité de mandataire de :

1- La société anonyme DELEC, dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25 ; inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 296.849.

Constituée suivant acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge du treize octobre suivant sous le numéro 27.617, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises et en dernier lieu, aux termes d'un acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné, le douze juin mil neuf cent septante-trois, publié aux annexes du Moniteur belge le cinq juillet suivant, sous le numéro 2187-7.

2- La société anonyme entreprises L'ECLUSE dont le siège social et établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25 ; inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 29.604.

Constituée par acte reçu par le notaire VERBRUGGEN soussigné, le deux juillet mil neuf cent cinquante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt juillet suivant, sous le numéro 20.941, et dont les statuts ont été modifiés à différentes reprises, et en dernier lieu par acte dudit notaire VERBRUGGEN en date du douze juin mil neuf cent septante-trois publié aux annexes du Moniteur belge le cinq juillet suivant, sous le numéro 2187-5.

3- L'immobilière fédérale de la construction, en abrégé « I.F.C.», société anonyme dont le siège social est établi à Bruxelles, rue de l'Etuve, 12 ; inscrite au registre de commerce de Bruxelles, sous le numéro 209.269.

Constituée par acte reçu par le notaire Edmond Ingeveld de résidence à Ixelles, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quarante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-deux janvier suivant, sous le numéro 1254 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN soussigné, le douze octobre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge des deux, trois et quatre novembre mil neuf cent soixante, sous le numéro 28.982 et par acte reçu par ledit notaire VERBRUGGEN soussigné le vingt-sept décembre mil neuf cent soixante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du seize janvier mil neuf cent soixante-deux sous le numéro 1283.

Prorogée suivant procès-verbal dressé par le notaire Huylebrouck à Bruxelles, le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-sept. (Annexes au Moniteur belge du quinze avril suivant numéro 606-6).

En vertu des pouvoirs lui conférés aux termes d'une procuration reçue par le notaire Robert VERBRUGGEN prénommé, le trois décembre mil neuf cent septante-trois, transcrite au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent septante-quatre, volume 4755, numéro 8.

Lequel comparant, agissant en sadite qualité, préalablement à la modification de l'acte de base de la **« Résidence Arc-en-ciel I »** en construction à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Edmond Machtens, à l'angle du boulevard Louis Mettewie, nous a exposé ce qui suit :

Exposé préalable :

1- Les sociétés prénommées sub 1 et 2 construisent actuellement un immeuble à appartements multiples, dénommé **« Résidence Arc-en-ciel I »**, sur un terrain situé à Molenbeek-Saint-Jean, à front du boulevard Edmond Machtens, à l'angle du boulevard Louis Mettewie et de l'avenue du Condor, contenant en superficie d'après mesurage soixante-sept ares dix-sept centiares septante-trois décimilliares, cadastré ou l'ayant été section C, partie des numéros 137/C, 241/A-4, 241/B.4, 241/G.2, 241/Z.3, 67/K, 67/F, 67/G et 66/d.2 :

2- L'immobilière fédérale de la construction est propriétaire de ce terrain, pour l'avoir acquis

sous plus grande contenance, partie suivant acte administratif reçu par le bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean, le dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq et partie suivant acte de vente reçu par le notaire Pierre Van Assche à Molenbeek-Saint-Jean, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-neuf, transcrits au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, respectivement les vingt-huit juillet mil neuf cent soixante-cinq, volume 3242, numéro 9, et quatorze février mil neuf cent soixante-neuf, volume 3962, numéro 12.

3- Elle a autorisé les sociétés DELEC et entreprises L'ECLUSE à construire sur ce terrain un immeuble à appartements multiples dénommé **« Résidence Arc-en-ciel I »**, et a renoncé au droit d'accession au profit de ces dernières sociétés, le tout en vertu d'un acte reçu par les notaires Huylebrouck à Bruxelles et Robert VERBRUGGEN prénommé le neuf novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente novembre suivant, volume 4699 numéro 25.

4- L'acte de base plaçant le terrain et les constructions sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, a été dressé par le notaire Robert VERBRUGGEN prénommé le dix-huit décembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit février mil neuf cent septante-quatre, volume 4765, numéro 2 ; cet acte a été modifié suivant acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-deux octobre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre novembre mil neuf cent septante-quatre, volume 4845, numéro 13.

5- L'article II des conditions générales de vente annexées audit acte de base stipule que les plans de la construction sont donnés à titre de simple renseignement, et tant que ces constructions ne seront pas complètement achevées ces plans pourront être modifiés par le vendeur, sans qu'il ait à s'en justifier, mais à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ni à l'intérêt des copropriétaires.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter ce qui suit :

Modifications de l'acte de base :

Usant du droit qu'elles se sont réservé dans ledit acte de base, les sociétés prénommées ont décidé de modifier l'acte de base comme suit :

1) Suppression d'un garage :

Le garage numéro 37, situé au sous-sol est purement et simplement supprimé ; et les quotités dans les parties communes qui y étaient attachées, seront attribuées aux nouvelles caves ci-après créées.

1- Créations de huit caves privatives supplémentaires :

A l'emplacement de ce garage il est créé au sous-sol, huit caves supplémentaires qui porteront les numéros 231 à 238 et qui possèderont, chacune :

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

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble Arc-en-ciel I et du terrain prédécrit.

2- Cave de la conciergerie :

La cave 113, qui est une partie commune de l'immeuble et qui fait partie de la conciergerie, est déplacée.

Son nouvel emplacement est situé dans le grand local « vide-ordures » de la section III.

A l'ancien emplacement, il est créé une nouvelle cave privative qui portera le numéro 113bis et qui comprendra :

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

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix millièmes des parties communes de l'immeuble et du terrain.

Tel que le tout figure sur le plan numéro 10/3 dressé par messieurs [illegible] architectes à Ganshoren, [illegible] ; lequel plan demeurera ci-annexé, sera enregistré en même temps que le présent acte et fera la loi commune entre les parties.

3- Nouvelle répartition des quotités :

Dorénavant, les appartements suivants possèderont, en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après indiquées : **10.000**

a) L'appartement V.4. situé au vingt et unième étage de la section II, possèdera cent trente-sept/dix millièmes des parties communes de l'Arc-en-ciel I, au lieu de cent trente-neuf/dix millièmes : **137**

b) L'appartement W.4. situé au vingt et unième étage de la section II possèdera cent trente-six/dix millièmes des mêmes parties communes, au lieu de cent trente-neuf/dix millièmes :

136

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile en leur siège respectif susindiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, en l'étude.

Et après lecture faite, le comparant agissant en sadite qualité a signé avec nous, notaire.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 25 des présents statuts, elles seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article 2 : 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 du complexe et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie du complexe à leur cessionnaire.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3 : Règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur, forment ensemble le règlement général de copropriété.

Article 3 bis : Les statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Division de l'immeuble :

Le complexe comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont les appartements, magasins, caves et garages et autres locaux privatifs.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Article 5 : Répartition des parties communes :

Les parties communes du complexe, en ce compris le terrain, sont divisées en quotités et attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 6 : Modification dans la répartition des quotités indivises :

Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, est annexé à l'acte de base lui-même.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque des immeubles, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est reproduite au tableau annexé à l'acte de base, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) deux appartements adjacents, de niveaux différents, pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal.

Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications, devront être exécutés de manière à ne pas troubler la jouissance des autres occupants des immeubles que dans la moindre mesure. Il sera, par conséquent, utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sauf le droit de modification que le constructeur s'est réservé dans l'acte de base, il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau qu'il n'en est pas actuellement prévu.

b) L'augmentation de la surface privative d'un appartement par l'adjonction d'un ou plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisine du même étage est permise.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente, les quotités dans les parties communes afférentes à l'appartement ou bureau dont la superficie augmente, et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'appartement ou bureau dont la superficie initiale est diminuée.

Article 7 : Détermination des parties communes :

Les parties communes comportent (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

La totalité du terrain, des fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refends, les ornements extérieurs des façades ; les terrasses-balcons ; les balustrades, les appuis de fenêtres, les égouts, les canalisations d'eau et d'électricité, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closets, les gaines à canalisations principales diverses, les entrées avec leurs portes, les escaliers, les cages d'escaliers, les descentes de caves, les paliers, les couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie.

En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code Civil, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 8 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9 : Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés, les cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes, le plâtre des plafonds avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les convecteurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif ; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone).

Article 10 : De la jouissance des parties privatives :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer des biens lui appartenant, dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'étanchéité des constructions.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure des locaux lui appartenant, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres

accidents ou inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires d'exécuter, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, si ce n'est en se conformant à l'article suivant.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 11 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier, et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires.

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, également, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 12 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue ou des jardins du parc, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13 : Volets - Persiennes - Télévision :

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection ; ils devront être du modèle agrée par l'assemblée générale.

Article 13 bis : Bacs à fleurs :

Si les balcons de la résidence sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs pendant la saison favorable.

Le syndic a pouvoir :

1°) de faire garnir les bacs à fleurs chaque saison aux frais de la collectivité au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir ;

2°) de veiller, à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel en cours de saison et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés.

Article 14 : Ouvertures dans les murs mitoyens :

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, à la condition de respecter les gains et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous-section I : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée **« ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ARC-EN-CIEL I »**. Elle a son siège dans l'immeuble, à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Edmond Machtens, 155-157, 1080.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique depuis le moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

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

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

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

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.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

5- Dissolution-Liquidation :

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

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

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

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

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

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

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Cet acte contient :

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

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

6- Actions en justice :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties

communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Sous-section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Syndic :

Article 15 : La désignation du syndic :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Les conditions d'exercice de sa mission, son mandat, sa rémunération et ses fonctions sont spécifiées dans les articles 59 et suivants du règlement d'ordre intérieur.

II) Assemblées générales :

Article 16 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble, en tant qu'il s'agisse des intérêts communs. Elle décide à la majorité requise des voix, de l'action en responsabilité concernant les parties communes.

Article 17 : Composition de l'assemblée générale :

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

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

Article 18 : Assemblée générale statutaire :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, durant la première quinzaine

de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations.

Article 19 : Les convocations aux assemblées générales :

a) Principes :

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

c) Adresse de convocations :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code Civil.

e) Consultation :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 20 : 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 minime importance.

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

Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter de toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits

à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 21 : Composition de l'assemblée - Procuration :

1- Composition de l'assemblée générale :

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

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

2- Procuration :

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

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le syndic 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.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de

ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

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.

Article 22 : Présidence :

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la majorité absolue des voix, son président, son vice-président et quatre assesseurs ; ils forment ensemble le conseil de copropriété ; ils peuvent être réélus.

Le président doit être un copropriétaire.

Article 23 : Bureau : Conseil de copropriété :

Le conseil de copropriété est composé du président, du vice-président et de quatre assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dix millièmes.

Le conseil de copropriété désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée, mais qui sera, en principe, le syndic.

Article 24 : Liste de présence :

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

Article 25 : Majorités :

a) Majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou

représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

b) Majorité spéciale - Unanimité :

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, 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) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et

d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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 des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de

la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

4° Considérations pratiques :

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, 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.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 26 : Nombre de voix :

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Article 27 : Quorum de présence :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est 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.

Article 27 bis : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale - Information :

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 28 : Les comptes de gestion du syndic :

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le syndic devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire, son compte particulier arrêté fin mars, juin, septembre et décembre.

Article 29 : Procès-verbaux - Consultation :

1- Procès-verbaux :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par

écrit.

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

A) Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 30 : Contribution des charges communes :

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article trente-et-un.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien des parties communes, le salaire des concierges, les honoraires du syndic, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires aux concierges pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau et d'électricité pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes, l'entretien du parc.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gestion, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

Article 31 : Frais des ascenseurs :

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurances des ascenseurs et de leurs machineries seront supportés par les occupants des appartements et des garages, au prorata des quotités dans les parties communes ; les locaux privatifs du rez-de-chaussée étant exclus de cette répartition.

Les frais d'entretien resteront uniquement à charge des copropriétaires même si l'ascenseur, pour l'exécution des travaux serait encore employé par les sociétés comparantes et les sous-traitants.

B) Réparations et travaux :

Article 32 : Catégorie de réparations :

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;

- réparations indispensables mais non urgentes ;

- réparations et travaux non indispensables.

Article 33 : Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (exemple : conduites d'eau crevées ; réparations des tuyauteries extérieures, gouttières, etc.).

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois-quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être

décidés par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Article 34 : Réparations indispensables mais non urgentes :

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois-quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 35 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois-quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Article 36 : Accès aux parties privatives :

Les copropriétaires devront en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux privés, pour toutes réparations et nettoyage 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 les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

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

C) Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 37 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le ministère des finances sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis à l'acte de base.

Article 38 : Répartition des charges :

La responsabilité du fait des immeubles et, de façon générale, les charges des immeubles, se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 39 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

D) Recettes :

Article 40 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

E) Cession d'un lot :

Article 40 bis : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges

nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéro 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmettre de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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

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

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion 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° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Section IV : Assurance et reconstruction :

A) Immeuble :

Article 41 : Assurances communes :

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera souscrite, pour les copropriétaires, par les soins du syndic, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions, des accidents causés par l'électricité et de recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances, et de signer les pièces requises ; faute par eux de ce faire, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

Article 42 : Exemplaires :

Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices, à ses frais.

Article 43 : Surprime :

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

Article 44 : 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 générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 45 : 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 ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

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 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 :

En cas de destruction totale de l'immeuble, l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans le 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 ceux qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée (ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux

des copropriétaires qui en feraient la demande), tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers 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 au comptant et le surplus un/tiers d'année en année, avec les intérêts, au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans la superficie.

Article 46 : Assurance supplémentaire :

A. Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

B) Accidents :

Article 47 : Assurance contre les accidents :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même, une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires, et ce, par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans le complexe pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

Section V : Destination des locaux :

Article 48 : Destination des locaux :

I. Appartements :

a) Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Ils peuvent être utilisés également à usage de bureaux.

b) L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitation, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe pour autant que ce soit compatible avec standing de l'immeuble.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées auxdits lots privatifs.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale, il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du syndic de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble notamment :

1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;

2) Aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins ;

3) Aucun hôpital, maison de santé, maternité, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire ;

4) Aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux, en quelque main qu'ils passent, et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Article 49 : Portée - Majorité - Opposabilité :

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

absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence du registre des procès-verbaux, et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce registre devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce registre, et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession

du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Section I : Entretien :

Article 50 : Travaux d'entretien :

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

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

Section II : Ordre intérieur :

Article 51 : Généralités :

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

Article 52 : Dépôts dans les parties communes :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, (sauf évidemment les locaux spécialement destinés à cet effet).

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus aux terrasses des immeubles ; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 53 : Travaux de ménage :

Il ne pourra être exécuté dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, de literie, d'habits, cirage de chaussures etc.

Article 54 : Installation du gaz :

Il est strictement défendu d'utiliser du gaz combustible sous quelle que forme que ce soit (gaz naturel, butane, propane en bonbonnes, etc.).

Article 55 : Animaux :

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la majorité absolue des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Cette tolérance concerne uniquement les oiseaux, chiens et chats. L'accès à l'immeuble est formellement interdit aux autres animaux.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme à déterminer par elle paiement à effectuer dès la signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

Section III : Ascenseurs :

Article 56 : Usage des ascenseurs :

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant ; tous les frais relatifs aux ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires des étages et des garages, tels que prévus à l'article 31.

Section IV : Gestion :

Article 57 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

A) Conseil de copropriété :

1- Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

2- Composition :

Le conseil de copropriété est composé du président et de quatre assesseurs et d'un ou plusieurs membres si l'assemblée le décide, propriétaires ou conjoints de propriétaires dans l'immeuble.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

3- Missions :

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

4- Validités des délibérations :

Il délibère valablement si quatre au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage des voix, celle du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

B) Commissaire aux comptes :

-Nomination :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

-Obligations du commissaire aux comptes :

Le commissaire aux comptes est chargé de :

- vérifier au moins par sondage des factures et pièces de caisse par rapport aux décomptes : vérification des pièces justificatives adéquates ;

- vérifier de la balance détaillée des fournisseurs et des comptes généraux ;

- vérifier des comptes individuels des propriétaires. (Egalement par sondage) ;

- et vérifier de tous les postes comptables du bilan (comptes de sinistres, comptes d'attente, comptes fonds de réserve, comptes factures à recevoir, comptes factures à comptabiliser, etc...).

-Compétences :

Le commissaire aux comptes doit avoir une connaissance comptable suffisante, justifiée par un diplôme dans le domaine de la comptabilité ou par une expérience régulière de cette activité d'au moins 5 ans. Il sera de préférence comptable agréé IPCF, expert-comptable agréé IEC ou être reconnu par un organisme lié à la comptabilité ou encore à la gestion du secteur immobilier tel que notamment l'IPI.

Article 58 : La désignation du syndic :

1- Nomination :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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.

2- Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, 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, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination

sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

3- Révocation du syndic - 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.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

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.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

4- Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5- Démission :

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Article 59 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

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.

2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

6. 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. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés

jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 60 : Gestion journalière de l'immeuble :

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Article 61 : Divers :

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic 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 engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 62 : Architecte de l'immeuble :

Le syndic désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

Article 63 : Les comptes de gestion du syndic :

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

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

Article 64 : Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paie une provision équivalente à une estimation des dépenses en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble. Le montant de la provision sera fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Article 65 : Fonds de réserve :

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

Article 66 : Recouvrement des charges communes :

Le syndic a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées ; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

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, intérêts au taux de six pour cent l'an, nets d'impôts ; depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'élément privatif du défaillant est donné 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.

Section V : Charges communes :

Article 67 : Détermination des charges communes :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question aux statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération des concierges ou de toute personne au service du complexe, et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du syndic, du secrétaire, les fournitures du bureau, la correspondance, etc.

Les frais d'éclairage et de consommations électriques diverses des parties communes, la consommation de courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations.

Article 68 : Les compteurs d'électricité :

Tous les compteurs d'électricité sont fournis, placés et raccordés par la société distributrice de courant laquelle reste propriétaire des compteurs qu'elle loue.

Chaque partie privative possède ces types de compteurs. Par contre les garages sont munis de compteurs de passage raccordés aux compteurs communs généraux qui les desservent.

Les caves n'ont aucun compteur, leur consommation d'électricité fait partie des charges communes.

La consommation individuelle des compteurs privatifs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des propriétaires dans la proportion de leurs participations aux choses communes.

Il y a un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépense commune. Chaque appartement a son compteur de passage.

Les compteurs seront fournis et posés par une firme spécialisée dans la location, avec garantie d'entretien, de compteurs.

Le contrat de location comprendra les prestations suivantes :

a) location des compteurs (fournis et posés par ladite firme) ;

b) entretien des compteurs ;

c) relevés périodiques des consommations ;

d) répartition de ces dernières en fonction des consommations globales lues au compteur général de l'immeuble.

Le choix de la firme chargée de l'exécution de ce contrat incombe au premier syndic de l'immeuble.

Article 69 : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Section VI : Moralité - Tranquillité :

Article 70 : Occupation en général :

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que

quatre-vingt pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couvert de tapis.

Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accorder leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc., et leurs amplificateurs au mur : ces installations se trouveront à minimum trente centimètres du mur.

Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureau, ...), devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation etc.).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage de l'ascenseur etc., ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements et bureaux, aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade sur rue ou postérieure de l'immeuble.

Il sera installé dans l'immeuble des tubes spéciaux pour le téléphone ; les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exception de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé. L'assemblée générale fixera, à ce sujet, à la majorité absolue des voix, un règlement d'ordre intérieur.

S'il est fait usage dans les immeubles d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ceux-ci, de manière à ne pas troubler les réceptions.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privatifs, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers, ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par les vendeurs dans les actes de vente ou par le syndic.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privatif, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre, qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

Article 71 : Baux :

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires, c'est-à-dire du syndic.

Article 72 : Echanges de caves :

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privatif ; elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements ou magasins de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves. Ces échanges devront être constatés par acte authentique devant notaire.

Article 73 : Charges communales :

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

Section VII : Aspect :

Article 74 : Esthétique :

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques.

Rien de ce qui pourrait changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble ne pourra être établi, sauf accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Si des persiennes ou auvents sont placés aux fenêtres, ils devraient être de modèle et de couleur agréés par l'assemblée générale.

Tout affichage, exception faite de la location ou de la vente, est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débition d'une indemnité qui sera décidée par l'assemblée.

Article 75 : Utilisation des terrasses et balcons :

Aucun battage ou secouage d'effets d'habillements, objets de literies, tapis, carpettes et autres objets, ne pourra être effectué aux fenêtres ni sur les terrasses et balcons.

Section VIII : Mesures de sécurité et d'intérêt général :

Article 76 : Mesures de sécurité et d'intérêt général :

Il est formellement interdit de jeter dans le vide-poubelle tous récipients et tout objet de nature à provoquer des bruits ou d'obstruer les gaines, ainsi que des matières inflammables ou en décomposition.

Les paquets contenant des déchets à déverser dans le vide-poubelle, doivent être de très petite dimension, afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement ; elles doivent au préalable être empaquetées hermétiquement, afin d'éviter l'encrassement rapide des conduits.

Il est interdit aux occupants des étages de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours, balcons et terrasses.

Article 77 : Prescriptions :

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

1) éviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, hall et parties communes générales ;

2) éviter le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, dans les cuisines, etc. ;

3) éviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

Article 78 : Entretien :

Le curage et l'entretien des décharges de plomberie sera fait périodiquement tous les deux ans au moins.

L'usage de détergents à mousse non contrôlés est formellement interdit.

Article 79 : Déménagement - Emménagement :

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'ascenseur « pompiers » aux heures et conditions à déterminer par le syndic.

Aucun dispositif d'accrochage d'un treuil n'est prévu à cet effet sur la plate-forme, ceci afin de préserver l'esthétique de l'immeuble et la jouissance des terrasses privatives.

Article 80 : Accès des plate-formes :

L'accès des plate-formes n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres.

Section IX : Destination des locaux :

Article 81 : Destination des locaux :

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer dans le hall d'entrée une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées à l'endroit prévue.

Dans ce cas, le syndic se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

Article 82 : Publicité :

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres du bâtiment, à l'exception des réserves formulées par le constructeur dans l'acte de base.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Article 83 : Dépôt de matières dangereuses :

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 l'autorisation expresse de l'assemblée. Si certains occupants devaient obtenir une telle autorisation, ils devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

Section X : Concierge :

Article 84 : Nomination du concierge :

Le concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le syndic, lequel en aura préalablement référé à l'assemblée générale.

Le syndic est tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 85 : Le service du concierge :

Le service du concierge comportera toutes les tâches indiquées dans son contrat d'établissement.

Article 86 : Les droits du concierge :

Le salaire du concierge sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

Article 87 : Généralités :

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel d'un concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun.

Article 88 : Etablissement d'un règlement d'ordre intérieur pour les garages :

Le syndic dressera ultérieurement un règlement d'ordre intérieur pour les garages.

Ce règlement entrera en vigueur dès leur approbation par l'assemblée générale.

Section XI : Dispositions générales :

Article 89 : Action en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus

brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réclamer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code Civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code Judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est

dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant :

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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code Civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 90 : Renvoi au Code Civil :

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

Article 91 : Divers :

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur), présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes du notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir sur le complexe ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété, et

qu'ils y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque du complexe.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.