

1991

Repertorium 87
Reg.R. Minuut 1000
Reg.R. Bijlagen 200

Philippe Boute Notaire - Notaris
Société civile sous forme de SPRL/ Burgerlijke vennootschap onder vorm van BVBA
1^{er} Avenue Franklin Rooseveltlaan 1050 Bruxelles- Brussel

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de l'avenue Huart
Hamoir, 40 à 1030 Schaerbeek**

87

L'an deux mil un
Le quinze janvier
Devant Philippe Boute, notaire à Bruxelles

La Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité limitée
HUART HAMOIR IMMOBILIERE, ayant son siège social à Schaerbeek,
avenue Huart Hamoir, 40.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe BOUTE
soussigné, le dix novembre deux mille, publié à l'annexe du Moniteur Belge
sous le numéro 20001123-49.

Inscrite au registre de commerce des sociétés civiles sous le numéro 4626.
Ici représentée par sa gérante, Madame Corinne Marthe Marie COUNE,
comptable, domiciliée à Hélecine, rue des Houilles, 36, habilitée à engager la
société aux termes de l'article 16 des statuts.

ci-après dénommée "la comparante".

La comparante requiert le notaire d'acter authentiquement ce qui suit.

2709976

CHAPITRE I. ACTE DE BASE

I. Description du bien.

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Un immeuble de rapport sur et avec terrain situé à front de l'avenue Huart
Hamoir, numéro 40, ayant une façade de quinze mètres nonante centimètres,
cadastré selon titre section A numéro 88/d/6 pour une superficie de sept ares
quatre vingt sept centiares ainsi que la mitoyenneté du mur de l'immeuble
portant le numéro 44 acquise par acte du notaire DE BUE, le dix février mil
neuf cent trente huit, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles, le
dix mars suivant, volume 2852 numéro 7.

Le bien est actuellement cadastré section A numéro 88/D/6 pour une
contenance de sept ares quatre vingt sept centiares.

Revenu cadastral : un million six mille sept cents francs (1.006.700.-).



II. Origine de propriété

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Louis Marcel
DEMILY, entrepreneur et son épouse, Madame Léontina Françoise
MONSHOVEN, sans profession, ensemble à Wemmel, savoir :

- les constructions, pour les avoir fait ériger à leurs frais et

Premier feuillet double ;

- le terrain pour l'avoir acquis de la société de personnes à responsabilité limitée ENTREPRISES DEMILY, ayant son siège social à Wemmel, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert PHILIPS, ayant résidé à Koekelberg, le vingt quatre juin mil neuf cent soixante quatre, transcrit.

Aux termes d'un acte sous scing privé du vingt septembre mil neuf cent soixante cinq, les époux DEMILY-HONSHOVEN ont acquis la mitoyenneté entre les maisons des 38 et 40 avenue Huart Hamoir.

Monsieur Louis DEMILY est décédé le vingt huit août mil neuf cent septante six et sa succession est échue à son épouse survivante, Madame Léontina HONSHOVEN pour la totalité en usufruit et à sa petite fille Madame Arielle RUELENS pour la totalité en nue propriété comprenant la moitié de la pleine propriété du bien et ce, en vertu de la donation entre époux reçue par le notaire PHILIPS prénommé, le sept février mil neuf cent quarante neuf et du testament olographe du cinq octobre mil neuf cent septante quatre, déposé au rang des minutes du notaires DE BOE le dix sept novembre mil neuf cent septante six.

Madame Léontina HONSHOVEN, veuve de Monsieur Louis DEMILY est décédée le quinze juin mil neuf cent septante neuf et sa succession est échue en totalité à sa petite fille, Mademoiselle Arielle RUELENS prénommée, en vertu de son testament olographe du six octobre mil neuf cent septante six de sorte que celle ci est devenue pleine propriétaire du bien.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe BOUTE soussigné, le dix sept novembre deux mille, en cours de transcription au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, Mademoiselle Arielle RUELENS a vendu le bien ci dessus décrit à la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée HUART HAMOIR IMMOBILIERE.

3 . STATUT DE COPROPRIETE

Afin de rendre possible le partage du présent complexe entre différents propriétaires, selon des lots qui comprennent chacun une partie privative construite et une fraction dans les éléments immobiliers communs, la comparante décide de placer le complexe sous le régime de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles comme prévu par les articles 577-2 §9 et 577-3 et suivants du Code Civil.

Par conséquent le complexe sera divisé en un nombre de parties privatives et un nombre de parties communes. Chacune des parties privatives constitue une propriété distincte, dont il pourra être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, ou qui pourra être grevée de droits réels. Les parties communes par contre, ainsi qu'elles sont décrites ci-après, ont été groupées dans une indivision forcée et constitueront un accessoire inséparable des parties privatives auxquelles elles seront attachées, à chaque fois pour la fraction ci-après indiquée.

Les présents statuts sortiront leur effet après la transcription à la conservation des hypothèques dès qu'au moins un lot privatif est cédé (ou attribué).

Il a été établi un règlement de copropriété, qui comprend:

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;

2° les modalités de gestion de l'immeuble, avec entre autres les modalités de convocation, le fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale, et la durée de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et tâches;

- 3° les critères et le mode de calcul de la répartition des charges et recettes;
- 4° les règles en cas d'aliénation ou d'attribution de droits réels ou personnels à un lot;
- 5° les règles concernant l'assurance et la reconstruction du bien;
- 6° les règles de dissolution et de liquidation de l'association des copropriétaires.

Ce règlement de copropriété est repris au présent acte pour constituer avec celui-ci les statuts de l'immeuble. Ces statuts constatent les droits réels attachés au complexe et sont transcrits à la conservation des hypothèques. La modification des statuts s'opère selon les règles fixées dans le règlement de copropriété et doit être constatée par acte notarié, qui sera également transcrit à la conservation des hypothèques.

La comparante ou la première assemblée générale rédigera un règlement d'ordre concernant la jouissance du complexe et la vie commune dans le complexe, appelé également "règlement d'ordre intérieur". Ce règlement d'ordre ne fait pas partie des statuts du complexe mais est néanmoins opposable selon les conditions y reprises. Il peut être modifié par acte sous seing privé moyennant une majorité des trois/quarts des voix.

L'administration communale de Schaerbeek a communiqué les renseignements urbanistiques suivants :

« ...

« Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination ; ce bien est soumis aux prescriptions :

- du plan de secteur (tel que modifié par le PRD) où il est repris en zone d'habitation, comprise en périmètre de protection du logement, en bordure d'un espace structurant et en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis ; sont d'application :

- les règlements généraux sur les bâtisses de la Commune et de l'Agglomération bruxelloise.

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

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

d) autres renseignements :

- Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993) relative à la protection du patrimoine immobilier.

- la réponse aux autres questions est non. »

PERSONNALITE JURIDIQUE

Conformément à la loi, l'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique après la transcription des statuts du complexe à la conservation des hypothèques, et à partir de la cession ou de l'attribution d'un lot au moins.

L'association porte alors la dénomination de "Association des Copropriétaires avenue Huart Hamoir 40 à 1030 Schaerbeek ", elle a son siège dans l'immeuble. Ce siège sera établi dans l'appartement du syndic si

Jeanine Juyet de la
3

S

77990161Z



celui-ci habite ou a son siège dans l'immeuble. Sinon le siège sera de plein droit établi dans l'immeuble sans spécification plus ample, et du reste il est renvoyé à l'acte de désignation du syndic affiché à l'entrée de l'immeuble (dans chaque hall d'appartements), et qui reprend d'une part l'adresse et le numéro de téléphone du syndic et d'autre part le lieu où, dans l'immeuble, les statuts, le règlement d'ordre et le registre avec les décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'association ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration du complexe.

Les décisions condamnant l'association des copropriétaires seront poursuivies sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, si l'assemblée générale refuse des travaux urgents et nécessaires, le copropriétaire qui a intenté une action en convocation de l'assemblée générale ou en obtention de l'autorisation à accomplir seul lesdits travaux (pour autant qu'il n'en soit pas dégagé) sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de la décision demandée.

5. PIÈCES ANNEXÉES

La comparante me remet les plans de l'immeuble suivants pour être annexés au présent acte et pour être enregistrés en même temps que celui-ci après avoir été signés "ne varietur" par la comparante et par moi, notaire : les plans sont établis par le géomètre Hofman à Linkebeek.

6. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bien est divisé en deux entités :

- le bâtiment avant qui est divisé en appartements avec 1.000 / 1.000ièmes indivis y attachés et 983/1.000 ièmes du terrain ;
- l'ensemble de garages avec 17/17ièmes indivis et 17/1.000ièmes du terrain.

1. Généralités

Ce bien comprend :

- a) un sous sol comprenant, outre les parties communes, la chaufferie, les caves compteurs, seize (16) caves privatives, une cour de manœuvres et seize (16) garages ;
- b) un rez-de-chaussée, comprenant, outre les parties communes, l'entrée cochère vers les garages, le hall d'entrée, deux appartements ;
- c) un premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étages, comprenant chacun, outre les parties communes, deux (2) appartements par étage.

2. Description des parties communes et privatives, formation des lots et répartition des quotes-parts des parties communes

A. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

1. Au niveau du sous sol :

Parties communes : la cour de manœuvres vers les garages, la rampe vers les garages, la remise à vélos, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, le dégagement devant les caves, le local poubelles, les caves à compteurs, la chaufferie avec les deux chaudières dont une est destinée au chauffage de l'immeuble et la seconde à la production d'eau chaude, chacune ayant sa cuve à mazout propre, enterrées sous la cour, le boiler avec ses accessoires, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eaux, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumée.

Parties privatives :

Seize caves numérotées un à seize (1 à 16) ;

Seize garage numérotés de un à seize (1 à 16)

2. Au niveau du rez de chaussée

Parties communes : l'entrée cochère, le hall d'entrée avec la porte d'entrée et les boîtes aux lettres, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, l'adra, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un appartement côté gauche, comprenant :

Living en façade avant ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain au centre ; w.c. derrière l'entrée carrossable ; une chambre et une cuisine en façade arrière.

- un appartement côté droit, comprenant :

Living en façade avant ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, w.c. au centre ; deux chambres et une cuisine en façade arrière.

3. Au niveau des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes,...), les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un appartement côté gauche, comprenant

Living et cuisine avec terrasse en façade avant ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, w.c. au centre ; deux chambres et une terrasse en façade arrière.

- un appartement côté droit, comprenant :

Living et cuisine avec terrasse en façade avant ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, w.c. au centre ; trois chambres et terrasse en façade arrière.

4. Au niveau du septième étage, en recul :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier et les paliers, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations d'eau, gaz, électricité, décharges, chutes,..., les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un appartement côté gauche, comprenant :

Terrasse vers l'avant ; living et cuisine en façade en recul ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, w.c. au centre ; deux chambres et terrasse en façade arrière.

- un appartement côté droit, comprenant :

Terrasse vers l'avant ; living et cuisine en façade en recul ; hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, w.c. au centre ; trois chambres et terrasse en façade arrière.

5. Toiture:

Parties communes : la couverture en zinc ou en roofing, la charpente, le cabanon d'ascenseur avec la machinerie, les souches de cheminées.

B. FORMATION DES LOTS - REPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES.

Le comparant déclare vouloir former trente deux lots :

Le LOT 1 (UN) - REZ DE CHAUSSEE GAUCHE, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'appartement du rez de chaussée gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : trente huit/millièmes (38/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et trente cinq/millièmes (35/1.000èmes) des parties communes de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 2 (DEUX) - REZ DE CHAUSSEE DROIT, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'appartement du rez de chaussée droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes du bâtiment et cinquante huit/millièmes (58/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 3 (TROIS) - PREMIER ETAGE GAUCHE, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'appartement du premier étage gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante deux/millièmes (62/1.000èmes) des

7709978

Troisième feuillet double

parties communes du bâtiment avant et cinquante six millièmes (56/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris de terrain.

Le **LOT 4 (QUATRE) – PREMIER ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du premier étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante huit millièmes (68/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et soixante millièmes (60/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 5 (CINQ) – DEUXIEME ETAGE GAUCHE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du deuxième étage gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante deux millièmes (62/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante six millièmes (56/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 6 (SIX) – DEUXIEME ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du deuxième étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante huit millièmes (68/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et soixante millièmes (60/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 7 (SEPT) – TROISIEME ETAGE GAUCHE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du troisième étage gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante deux millièmes (62/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante six millièmes (56/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 8 (HUIT) – TROISIEME ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du troisième étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante huit millièmes (68/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et soixante millièmes (60/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 9 (NEUF) – QUATRIEME ETAGE GAUCHE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du quatrième gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante deux millièmes (62/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante six millièmes (56/1.000èmes) de l'ensemble du bâtiment y compris du terrain.

Le **LOT 10 (DIX) – QUATRIEME ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du quatrième étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante huit millièmes (68/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et soixante millièmes (60/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 11 (ONZE) – CINQUIEME ETAGE GAUCHE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du cinquième étage gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante deux millièmes (62/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante six millièmes (56/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 12 (DOUZE) – CINQUIEME ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du cinquième étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante huit millièmes (68/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et soixante millièmes (60/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 13 (TREIZE) – SIXIEME ETAGE GAUCHE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du sixième étage gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante deux millièmes (62/1.000èmes) des

parties communes du bâtiment avant et cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 14 (QUATORZE) – SIXIEME ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du sixième étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante huit/millièmes (68/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et soixante/millièmes (60/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 15 (QUINZE) – SEPTIEME ETAGE GAUCHE**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du septième étage gauche, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante six/millièmes (56/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante deux/millièmes (52/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT (16) SEIZE – SEPTIEME ETAGE DROIT**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'appartement du septième étage droit, une cave au sous sol ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant et cinquante sept/millièmes (57/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

TOTAL (parties communes du bâtiment avant) mille/ millièmes (1.000/1/000èmes) des parties communes du bâtiment avant.

Le **LOT 17 (DIX SEPT) – le garage numéro 1 (un)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 18 (DIX HUIT) – le garage numéro 2 (deux)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septième (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 19 (DIX NEUF) – le garage numéro 3 (trois)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte :

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septième (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 20 (VINGT) – le garage numéro 4 (quatre)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septième (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 21 (VINGT ET UN) – le garage numéro 5 (cinq)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 22 (VINGT DEUX) – le garage numéro 6 (six)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 23 (VINGT TROIS) – le garage numéro 7 (sept)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le **LOT 24 (VINGT QUATRE) – le garage numéro 8 (huit)**, comprenant :

7709979



Quatre feuillets double

6

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 25 (VINGT CINQ) – le garage numéro 9 (neuf), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 26 (VINGT SIX) – le garage numéro 10 (dix), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 27 (VINGT SEPT) – le garage numéro 11 (onze), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : deux/dix septièmes (2/17èmes) des parties communes des garages et douze/millièmes (12/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 28 (VINGT HUT) – le garage numéro 12 (douze), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 29 (VINGT NEUF) – le garage numéro 13 (treize), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 30 (TRENTE) – le garage numéro 14 (quatorze), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 31 (TRENTE ET UN) – le garage numéro 15 (quinze), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

Le LOT 32 (TRENTE DEUX) – le garage numéro 16 (seize), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte ;
b) en copropriété et indivision forcée : un/dix septièmes (1/17èmes) des parties communes des garages et six/millièmes (6/1.000èmes) de l'ensemble du bien y compris du terrain.

TOTAL : dix sept/dix septièmes (17/17èmes) des parties communes des garages

Le comparant fait observer qu'il n'y a pas de quotités séparées attribuées aux caves.

7. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privative comporte tous les éléments du privatif, à l'exception des parties communes énumérées ci-dessus. Il s'agit notamment du revêtement du sol avec les couches inférieures jusqu'au hourdis, du carrelage et du revêtement des terrasses, des cloisons intérieures non portantes avec leurs portes, des fenêtres (comprenant le châssis, le vitrage et éventuellement les volets) qui donnent sur la rue ou sur la cour intérieure, des portes de communication, des portes palières, de toutes les canalisations

intérieures servant à l'usage exclusif du lot privatif concerné, des installations privées sanitaires, électriques et de chauffage, du revêtement et de la décoration des plafonds et des parois à l'intérieur du lot privatif. Même ce qui se trouve à l'extérieur du lot privatif mais est exclusivement à son usage est privatif, tels que: les balustrades et les carrelages des balcons et terrasses, les conduits particuliers d'eau, d'électricité, de gaz, de chauffage et de téléphone ainsi que les compteurs y afférents, la sonnerie et la boîte aux lettres.

8. SERVITUDES - CANALISATIONS

1/ La division juridique du complexe en parties privatives et parties communes en copropriété forcée, provoquera l'établissement de servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les éventuelles communautés particulières qui sont établies. Celles-ci dérivent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine soit dans la destination du père de famille prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil, dans les plans de l'architecte et l'exécution des travaux, soit dans les conventions particulières entre la comparante et les acquéreurs de lots privatifs, qui souscrivent aux présents statuts par leur acte d'acquisition. Il en est notamment ainsi:

- des vues qui existeraient depuis un lot privatif sur un autre;
- des canalisations, égouts et tuyaux de décharge de toute nature quelconque;
- de tous les passages et couloirs entre des lots privatifs;
- des gaines d'aéragage et les conduits pour l'eau, le gaz, l'électricité et la télédistribution;
- et, en général, de toutes les servitudes et communautés qui naissent de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

2/ Chaque privatif sera aliéné avec toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou non apparentes, continues et non continues dont il pourrait être avantagé ou grevé, l'acquéreur pouvant profiter des unes et s'opposer aux autres, le tout aux frais et risques de l'acquéreur, et sans intervention de la comparante ni recours contre elle, et sans que cette disposition puisse donner plus de droits à qui que ce soit que ceux qui sont justifiés par un titre régulier et non prescrit.

3/ Tout propriétaire ou utilisateur d'un emplacement a un droit de passage perpétuel et gratuit sur toute l'aire de manœuvre de son étage, ainsi que sur tout le passage pour voitures et toute la sortie. Ce droit devra être exercé selon les panneaux de signalisation et les indications qui seront apposés en temps utile par la comparante. Sauf en cas de force majeure il est interdit de stationner ou de s'arrêter sur les endroits susvisés auxquels ce droit est applicable, d'y déposer quoi que ce soit qui puisse empêcher ou entraver l'accès, ou d'y entasser, vendre ou étaler quoi que ce soit, le principe essentiel à cet égard étant la nécessité de garder l'accès à la voie publique en permanence libre de tout obstacle. De ce fait, il est également strictement interdit d'y garer des voitures, d'y tenir des réunions ou d'y laisser jouer des enfants, ou encore d'y organiser des ventes. Si, en dépit de cette interdiction absolue, un véhicule y est stationné ou garé, ou un objet quelconque y est déposé, les autres propriétaires ou utilisateurs auront le droit de faire déplacer cette voiture par un garagiste ou d'enlever cet objet; tous frais d'enlèvement étant à charge du propriétaire resté en demeure.

77095591



Cinqième feuille double

} 6

Observation: La comparante ne donne pas de garantie en ce qui concerne la facilité des manœuvres à exécuter pour avoir accès aux emplacements.

Sécurité routière: afin de garantir un accès sûr, toute circulation sur le passage et la sortie précités devra se faire au pas.

9. DISPOSITIONS PARTICULIERES / SERVITUDES CONTENUES DANS LES TITRES DE PROPRIETE

Dans l'acte reçu par le notaire Robert PHILIPS, ayant résidé à Koekelberg, le vingt quatre juin mil neuf cent soixante quatre et dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est littéralement stipulé ce qui suit sous le titre : *CONDITIONS SPECIALES* » :

« L'acte précité reçu par le notaire Englebert, en date du sept mai mil neuf cent vingt trois, contient les stipulations suivantes, ici littéralement reproduites :

« ... Article 5. – Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme titre de servitude. Il n'existera aucune servitude d'écoulement d'eau d'un terrain sur l'autre.

« ... Article 7. – Les alignements ne sont pas garantis et les acquéreurs seront tenus de suivre ceux donnés par la commune, au cas où une différence serait constatée, le plus ou le moins fera profit ou perte pour les acquéreurs sans leur donner de ce chef aucun recours contre les vendeurs.

« Article 8. – Les acquéreurs devront ériger sur toute la façade des terrains acquis une ou plusieurs maisons ayant au moins deux étages avec balcon ; ces constructions devront être sous toit dans le délai de dix huit mois à compter de la date de l'acte authentique. En cas d'infraction à une disposition du présent article, il sera dû aux vendeurs, à titre de dommages-intérêts et sans aucun mise en demeure, une somme de cinq francs par jour de retard. Cette pénalité ne pourra, sous aucun prétexte, être considérée comme comminatoire. Cette obligation de bâtir n'existe pas pour les lots des lettres O, P et N du plan général du dix octobre mil neuf cent douze.

« Article 9. – Les acquéreurs seront obligés de se clôturer dans le même délai par des murs à établir sur sol mitoyen, sauf pour les lots des lettres O, P et N. Ils devront s'entendre avec les voisins, soit pour clôturer en commun, soit pour le remboursement des mitoyennetés) celui à qui elles seraient dues.

« Les constructions et règlements de mitoyenneté se feront conformément aux coutumes de Bruxelles.

« Les vendeurs ne seront pas tenus de contribuer à la construction des murs et pignons érigés de leur côté, mais ils imposeront le remboursement des mitoyennetés à leurs futurs acquéreurs.

« Article 10. – Il est interdit d'établir sur les terrains acquis ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt de houille ou de chaux, magasin de bières et en général aucune des industries mentionnées aux arrêtés royaux en vigueur sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

« Cette interdiction ne s'applique pas aux lots indiqués sous les lettres O, P et N.

« Article 11. – Il est interdit aux acquéreurs des lots dont la profondeur moyenne à partir de la rue n'est pas au moins de trente cinq mètres, d'établir des constructions ayant balcon ou balcons ouverts aux étages, établis ou superposés à la mode italienne et donnant sur la cour ou le jardin, de manière

à prendre vue directement sur les terrains avoisinants appartenant aux vendeurs. »

Les acquéreurs des différents lots seront subrogés dans les droits et obligations des vendeurs résultant de ces stipulations pour autant qu'elles soient toujours d'application et sans recours contre les vendeurs

10. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

La comparante désigne au moment de la première vente le premier syndic. A défaut de pareille désignation, le premier copropriétaire sera nommé syndic pour un premier terme d'une année.

La première assemblée générale se tiendra à l'initiative de la comparante, dans les six mois de la vente et de l'occupation de lots privatifs représentant au moins un/ cinquième des parties communes du complexe, sauf le droit de chaque copropriétaire de s'adresser au juge afin d'obtenir une convocation à une date antérieure. Cette assemblée générale nomme le nouveau syndic.

CHAPITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

SECTION 1 - DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

Article 1 - Règle générale d'interprétation

Tout propriétaire a le droit de jouir et de disposer des locaux qui lui appartiennent, comme un bien lui appartenant en pleine propriété, dans les limites de la loi et sous réserve des restrictions ci-après indiquées, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Tout copropriétaire ne peut intenter des actions en justice concernant son lot qu'après en avoir avisé le syndic, qui en informe son tour les autres copropriétaires.

Article 2 - Transformations de lots

Tout copropriétaire peut modifier la disposition de ses locaux comme bon lui semble, sous sa responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et inconvénients causés aux parties communes et aux locaux des autres copropriétaires. Il ne peut apporter à l'intérieur de son lot des modifications qui compromettent la solidité de l'immeuble ou causent des dégradations. Il est interdit au propriétaire, mais non à la comparante, de céder une partie de son lot privatif à des personnes autres que des propriétaires d'un lot privatif dans le complexe.

Aucun propriétaire d'un lot privatif ne peut diviser son lot en plusieurs entités privatives, que moyennant l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, qui doit également se prononcer sur la répartition des quote-parts y afférentes. Cette autorisation n'est pas requise s'il s'agit d'un rétablissement dans l'état original de deux parties privatives jointes après une jonction intervenue précédemment, comme indiqué ci-après; dans ce cas, la répartition initiale des quotes-parts y afférentes sera également rétablie.

Les propriétés privatives attenantes à l'intérieur du même immeuble peuvent, tant verticalement que horizontalement, être réunies dans une seule propriété privative si elles appartiennent au même propriétaire; pour cette réunion aucune autorisation spéciale n'est requise, il en sera de même si les lieux étaient remis plus tard dans leur état initial.

Sixième *Juridict Double*



} 6

En cas de réunion de lots, les quotes-parts attachées à ces lots sont additionnées.

En cas de réunion de deux lots attenants horizontalement et donnant sur le même palier, une partie du palier en question pourra être incorporée par les lots réunis si une porte d'entrée est suffisante. Ceci se fera aux frais de celui qui fait exécuter les travaux et sans que cette incorporation de parties communes donne lieu à une modification des quotités dans les parties communes (sauf l'addition précitée).

L'assemblée générale pourra donner autorisation à chaque propriétaire de pratiquer dans les murs mitoyens de séparation, des ouvertures afin de relier les parties de l'immeuble dont il est propriétaire avec des bâtiments attenants, à la condition de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble. L'assemblée générale pourra donner cette autorisation à la majorité des trois/quarts des voix. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si en outre leurs propriétaires respectifs y consentent.

Les travaux de modification dont question au présent article seront toujours à charge de celui qui les aura fait exécuter. Tous ces travaux devront de plus être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont le nom doit être communiqué au syndic avant le commencement des travaux, le tout en exécution est stipulé dans le présent article. Les honoraires de l'architecte seront à charge du propriétaire qui commande les travaux.

Si cette réunion ou cette scission peut compromettre la stabilité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, il y a lieu, sauf dans le cas où la comparante procède elle-même à la transformation, d'observer l'article 4 ci-après repris.

Tout ce qui précède est stipulé sans préjudice des droits que la comparante s'est elle-même réservés.

Article 3 - Style et aspect extérieur

1. Rien ne peut être changé au style ou à l'aspect général, ainsi qu'à la peinture de l'immeuble, même s'il s'agit de modifications de parties privatives, si ces modifications sont visibles de l'extérieur ou des parties communes intérieures de l'immeuble; à moins que ce ne soit avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la majorité de trois/quarts des voix. Il s'agit notamment des portes d'entrée des locaux privatifs, des fenêtres, des persiennes et des volets, des pare-soleil, des balustrades, des balcons, des rideaux de fenêtres et de tout ce qui est visible de l'extérieur, même de la peinture, à l'exception des étages en retrait qui ne sont pas visibles de la chaussée. L'assemblée générale de copropriétaires établit des prescriptions uniformes concernant les éléments ou les parachèvements à apporter et relatifs aux dispositions du présent article. L'entretien et la réparation de pareils éléments privatifs se font selon les règles ci - après déterminées, celles-ci sont aussi valables pour l'entretien et la réparation des éléments communs.

2. Aux châssis, terrasses et garde-corps des balcons, il ne peut pas être suspendu et ne peuvent apparaître des objets qui pourraient nuire à l'aspect ordonné et à l'esthétique de l'immeuble; de ce fait il est interdit de suspendre des bacs à fleurs ou du linge aux garde-corps des balcons et de placer des antennes, des récepteurs ou appareils pour la captation ou la transformation d'énergie solaire ou éolienne à ces mêmes endroits. Il est permis de placer des bacs à fleurs sur les terrasses et les balcons, à la condition que l'on prenne soin en arrosant les fleurs, de ne pas répandre de l'eau sur les biens situés en

dessous; l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue, peut imposer un type uniforme de bacs.

3. Les avis annonçant la mise en location ou la mise en vente ne peuvent être apposés jusqu'à la réception provisoire des parties communes que par la comparante ou par des tiers désignés à ces fins avec son consentement. Après cette date, pareils avis ne peuvent être apposés par les copropriétaires que s'ils répondent à un modèle uniforme qui, le cas échéant, sera déterminé par le syndic, et seulement aux endroits désignés par lui.

4. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou d'enlever des appareils ou installations communément commandés ou alimentés, à moins que ce ne soit sous la surveillance du syndic, qui, le cas échéant, se chargera de faire une révision des quotes-parts dans les frais communs à supporter de ce chef.

5. L'uniformité s'impose quant à l'aspect des écriteaux des occupants (portant éventuellement la désignation des professions), tant sur les portes des lots privés que sur les boîtes aux lettres, sur les sonneries, dans l'ascenseur ou sur les portes des caves et sur les emplacements de voiture. Le syndic veille à l'observation de cette disposition.

6. L'uniformité s'impose également en ce qui concerne l'aspect des rideaux de fenêtres, qui doivent être blancs et transparents, et qui doivent couvrir la largeur et la hauteur complètes des fenêtres. Les draperies peuvent être suspendues au choix des propriétaires à condition qu'il y ait des rideaux. La prescription d'uniformité vaut également pour les marquises et les stores pare-soleil, qui seront uniformes au niveau de la taille et de la teinte, à déterminer par l'assemblée générale.

Article 4 - Travaux aux lots privés

1. Lorsque des travaux aux lots privés peuvent compromettre la stabilité d'éléments communs, le propriétaire doit en aviser le syndic au préalable, tout en lui présentant les plans des travaux projetés. Le syndic recueille l'avis de l'architecte de l'immeuble ou d'un autre architecte désigné par lui, et porte l'affaire, en cas d'avis négatif, devant l'assemblée générale. L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire dans les deux semaines de la notification de son avis au syndic; en cas d'avis négatif, l'exécution des travaux sera suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale prenne une décision; à défaut d'avis dans le délai précité de deux semaines, le propriétaire peut procéder à l'exécution des travaux à ses frais et risques.

2. Si des travaux doivent être exécutés à un lot privé, et que le propriétaire de ce lot omet de procéder à ceux-ci, alors que cela peut porter préjudice ou atteinte aux autres copropriétaires ou aux parties communes, le syndic le mettra en demeure par lettre recommandée et fait lui-même procéder aux travaux urgents aux frais du propriétaire.

Article 5 - Prescriptions relatives à l'utilisation

1. Les lots sont destinés à l'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ou d'un siège de société sont autorisés, à tous les étages, pour autant que cela soit compatible avec les prescriptions en vigueur en matière d'urbanisme, et à condition que celui qui exerce cette profession ou qui exploite bureau habite effectivement. L'exercice de toute profession libérale quelconque est toutefois autorisé sans restrictions:

Septième feuille double



[Handwritten signature]

2. Les lots qui sont destinés à l'habitation résidentielle ne peuvent être occupés par un nombre d'occupants supérieur à la normale compte tenu de la superficie et de l'aménagement des lots.

3. Les propriétaires doivent user soigneusement en bon père de famille, de leur lot et des parties communes. Ils respecteront toutes les prescriptions d'hygiène et de sécurité en vigueur. Ils veilleront à limiter la nuisance sonore lors de l'emploi d'appareils de radio et de télévision. Ils prennent soin à ce que les appareils électriques ne causent pas de perturbations, et ne placeront pas de moteurs autres que ceux qui commandent des appareils ménagers ou qui sont nécessaires pour l'exercice de leur profession ou des activités admises. Ils veillent à la sécurité des conduites d'électricité et de gaz et à leur conformité avec les prescriptions de sécurité en vigueur. Lorsqu'un lot privatif est utilisé à une fin autre que l'habitation, toutes mesures nécessaires devront être prises, entre autres par isolations adéquates, pour éviter des nuisances sonores anormales. L'assemblée générale pourra poser des exigences minimales à ce sujet.

4. Les petits animaux domestiques sont tolérés dans l'immeuble pour autant qu'ils ne causent pas de nuisance aux voisins. En cas de perturbation persistante l'animal sera enlevé aux frais de son propriétaire.

5. Il est interdit d'entreposer des produits incommodes, dangereux ou inflammables dans les emplacements réservés aux voitures.

6. L'utilisation de nettoyeurs à haute pression est interdite dans tout le complexe.

7. Les emplacements de voiture servent uniquement au stationnement de voitures et de cycles. Tous les espaces indiqués ci-avant doivent être utilisés conformément aux règlements de l'administration communale et des services d'incendie compétents. Les chauffeurs ne pourront faire usage de leurs avertisseurs dans le complexe ni laisser tourner leur moteur dans les aires de parcage et de passage sous prétexte de mise au point ou pour quelque autre motif que ce soit. Il est interdit de laisser tourner le moteur au point mort, de répandre de l'huile ou d'émettre inutilement des gaz d'échappement. Les véhicules qui rentrent la nuit le feront de manière telle que la tranquillité des autres occupants ne soit pas ou le moins possible perturbée. Les voitures mal stationnées, seront remorquées aux frais du propriétaire. Chacun a le droit de faire remorquer sa voiture.

8. Toutes les portes d'entrée (ou les portes de garage précitées) des lots privatifs devront être obligatoirement peintes dans la même couleur neutre (à déterminer pour la première fois par la comparante) suivant décision préalable de l'assemblée générale, le syndic peut faire repeindre toutes ces portes dans une seule et même couleur neutre.

9. Les propriétaires des lots privatifs habitables veilleront à ce que leur propriété soit à tout temps chauffée de manière minimale (au moins cinq degrés Celsius), ce nonobstant le fait qu'elle soit habitée ou pas. Le syndic pourrait prendre les mesures nécessaires, si un propriétaire manquait à cette obligation.

Article 6 - Occupation - Terminologie

Dans le texte des statuts est dénommé "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation", tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de pleine propriété qui est octroyé sur un lot privatif et donne droit à l'utilisation et à la jouissance, tout droit personnel qui confère l'utilisation ou la jouissance, ainsi que la seule tolérance du titulaire de pareil droit, par laquelle une autorisation d'occupation temporaire est octroyée à un tiers. Le titulaire d'un droit réel ou

personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné ensuite dans les statuts comme "occupant"; le terme "occupant" désigne donc entre autres tant un usufruitier, un emphytéote, un locataire ou un hôte temporaire, que le personnel interne, mais en aucun cas un tiers qui occuperait ou habiterait un lot sans droit ni titre.

Article 7 - Droits réels ou personnels

1. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers et à tout occupant visé à l'article 6 après transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du conservateur des hypothèques compétent.
2. En cas de concession d'un droit réel ou personnel ou en cas d'autorisation d'occupation, l'attention de l'occupant sera attirée sur le fait qu'il est tenu à l'observation de toutes dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts, au moins un extrait de ceux-ci, dans lequel le texte de l'article 5 est littéralement reproduit, lui sera remis(e). Il sera également informé de ce que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, à condition d'en avoir été dûment avisé comme dit ci-après. Il en est de même pour le règlement d'ordre intérieur. Le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
3. Tout copropriétaire qui concède un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou qui accorde une autorisation d'occupation, en informe le syndic dans la quinzaine et par écrit en communiquant l'identité complète des nouveaux occupants et la date à laquelle leur droit d'occupation a commencé.
4. A première demande du syndic, le propriétaire qui a concédé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation fournira la preuve de ce que les communications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.
5. Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels il a été concédé un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation, sont responsables de la conclusion d'une police d'assurance suffisante couvrant la responsabilité des occupants vis-à-vis des autres copropriétaires et voisins et les risques locatifs. Cette police contient une clause d'abandon de recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.
6. Les droits réels ou personnels et les autorisations d'occupation ne peuvent être concédés qu'à des personnes honorables et solvables qui respectent le standing de l'immeuble et la destination des lots privatifs. La même obligation repose sur le preneur en cas de sous-location ou de cession du bail.

Article 8 - Surveillance

1. Les propriétaires doivent accorder l'accès permanent à leur lot au syndic moyennant rendez-vous préalable ceci pour permettre la surveillance de choses communes et le contrôle de l'observation du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur. En cas d'absence ils prendront soin à ce que le syndic puisse avoir accès aux lieux en cas d'urgence; à défaut ils seront tenus responsables des dommages éventuels liés au défaut d'accès.

2. Les propriétaires doivent également donner gratuitement et à première demande accès aux architectes, entrepreneurs et exécuteurs de travaux de réparation nécessaires ou urgents aux éléments communs, ou à des parties

Yvitière et Damien Juciel Dubois



privatives appartenant à d'autres copropriétaires, ou à leurs installations propres du fait de préjudices causés par celles-ci à d'autres propriétaires. Cela vaut entre autres pour ce qui concerne les robinets d'arrêt ou les conduits communs qui se trouvent dans un lot privatif.

SECTION 2 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES

Article 9 - Règle d'interprétation générale

Les propriétaires de lots privatifs utilisent et jouissent des parties communes conformément à leur destination, et pour autant que ceci soit compatible avec les droits des autres propriétaires. Les propriétaires ne peuvent apporter des modifications aux parties communes, sauf dans la mesure où le règlement de copropriété le permet. L'association des copropriétaires peut poser des actes de disposition des parties communes indivises moyennant l'approbation aux quatre/cinquièmes de toutes les voix. Moyennant la même approbation elle peut décider l'acquisition de nouveaux biens immeubles destinés à devenir communs.

Quiconque a la jouissance de terrasse-toits devra s'abstenir de tous actes ou activités qui pourraient endommager la toiture. Il est établi sur cette terrasse une servitude de passage et de jouissance au profit des lots privatifs qui en ont la jouissance.

Quiconque a la jouissance d'une terrasse - toit doit toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de toit se trouvant sous de la terrasse. L'entretien de la terrasse est à la charge exclusive des bénéficiaires du droit de jouissance. La réparation du toit même, en ce qui concerne l'étanchéité, sera considérée comme une charge commune, à moins qu'il ne soit prouvé que le dommage soit de la faute de l'utilisateur de la terrasse située au-dessus.

En outre, toutes les parties non privatives de la toiture ne seront accessibles qu'en cas d'entretien ou de catastrophe.

Article 10 - Application de cette règle

Sous réserve de dispositions plus précises qui peuvent être stipulées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes sont d'application.

Il est interdit (aux propriétaires) de faire dans les couloirs, les paliers ou les halls communs, des travaux de ménage, tels que le battage et le brossage de tapis, literies et habits, pendre du linge, nettoyer des meubles ou des ustensiles, cirer des chaussures.

Les concessions ou tolérances de toute activité quelconque qui est incompatible avec l'usage normal de parties communes ne pourront être interprétées comme un consentement tacite, et pourront donc être révoquées en tout temps.

Article 11 - Equipements d'intérêt général

Les contrats pour la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, et pour la télédistribution peuvent être conclus par la comparante au nom des copropriétaires.

Les propriétaires peuvent faire installer à leurs propres frais, téléphone, téléfax, radio, télex, télévision ou tout autre moyen de communication dans leurs parties privatives. Le câblage ne peut jamais être installé contre les

façades ou dans les couloirs et paliers communs, sauf autorisation de l'assemblée générale, décidant avec une majorité de trois/quarts des voix.

Article 12 - Antennes et récepteurs

Les antennes, récepteurs et appareils pour le captage ou la transformation d'énergie solaire ou éolienne ne sont pas installés sur le toit, sauf en cas d'autorisation de l'assemblée générale.

Article 13 - Travaux d'entretien et de réparation

1/ Le nettoyage, l'entretien et la réparation d'éléments communs, ainsi que d'éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes de l'immeuble, sont effectués aux époques et de la manière fixés par le syndic, lorsqu'ils tiennent lieu d'actes de conservation ou d'administration provisoire. Pour les travaux qui ne sont pas de conservation ou d'administration la décision est prise par l'assemblée générale.

2/ Tout copropriétaire subit, sans indemnisation, la perturbation qui est causée par des ces travaux.

Article 14 - Droit d'initiative des copropriétaires

1. Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'effectuer de travaux aux parties communes.

2. Si la majorité requise à l'assemblée générale ne peut être obtenue, le copropriétaire peut requérir du juge l'autorisation de faire exécuter indépendamment, mais aux frais de l'association, les travaux requis aux parties communes, pour autant qu'ils soient urgents et nécessaires.

3. Si l'assemblée générale s'oppose sans motif valable à l'exécution de pareils travaux, le copropriétaire peut demander au juge l'autorisation d'exécuter à ses propres frais les travaux qu'il juge utiles, même si ceux – ci sont relatifs aux parties communes.

Article 15 - Dégâts causés par les copropriétaires

1. L'indemnisation de dégâts causés à un copropriétaire et venant à charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires, est portée en compte à tous les copropriétaires, aussi à la victime, proportionnellement à leur quote-part dans la chose commune.

2. Le copropriétaire qui intente une action visée dans l'article précédent est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait naître de l'absence de décision, pour autant que la loi y pourvoit.

SECTION 3 - CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

Article 16 - Enumération

Sont communs, tous frais et charges qui ont trait:

1. aux dépenses relatives à l'entretien, l'usage, le chauffage, la réparation, le renouvellement, les frais de reconstruction, la gestion des choses communes;

2. l'indemnisation due par la communauté ou par l'association des copropriétaires;

3. tous autres frais exposés dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires et toutes autres dettes et charges dues par elle;

4. les frais d'une action en justice intentée par ou contre la communauté ou l'association des copropriétaires;
5. impôts, taxes et rétributions, pour autant que ceux-ci ne sont pas enrôlés par une cotisation spéciale, au nom d'un propriétaire;
6. toutes autres dettes, charges et frais, faits dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires .

Article 17 - Contribution aux charges

Chaque copropriétaire contribue aux charges communes soit selon la valeur des lots privatifs soit proportionnellement à l'usage des parties et services communs que ces frais génèrent pour chacun des lots privatifs, le tout comme précisé ci-après. Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges relatives aux parties communes si cette répartition est devenue inexacte suite à des modifications apportées à l'immeuble ou suite à l'activité développée ou des travaux effectués par un copropriétaire, sans préjudice de son droit de s'adresser au juge dans la mesure où la loi prévoit une telle possibilité.

Article 18 - Répartition des charges

Il est établi deux masses de frais, une masse de frais pour le bâtiment avant et une masse de frais pour les garages.

Article 19 - Fonds de roulement et fonds de réserve

1/ Fonds de roulement

Par le terme fonds de roulement il est entendu la somme des avances et provisions faites par les copropriétaires et servant de provision pour couvrir les dépenses communes périodiques, telles que les frais d'énergie des parties communes, les frais d'entretien de l'ascenseur, les frais de gestion et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

Le montant de la provision et la périodicité de son paiement (mensuellement, trimestriellement ou semestriellement, annuellement) sont fixés par la comparante lors de la première vente d'un lot privatif, et par l'assemblée générale dès sa première réunion.

Le paiement est demandé ou réclamé périodiquement par le syndic et perçu par lui, pour être affecté au paiement des charges communes précitées. Le syndic indiquera séparément sur les décomptes périodiques le montant dû et la T.V.A. sur ce montant.

2. Fonds de réserve

Il est entendu par le terme "fonds de réserve" la somme des apports périodiques de fonds destinés à faire face à des dépenses communes non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur, la pose d'une nouvelle chape de toiture. Pour les lots non vendus il n'est pas contribué au fonds de réserve. Cette provision demeure définitivement acquise à la communauté, à moins qu'elle ne décide par majorité de trois/quarts de procéder à la distribution intégrale ou partielle des montants non utilisés.

Article 20 - Indivision - Usufruit

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot en usufruit (ou en un autre droit d'usage réel) et nue-propriété, ou lorsqu'un lot fait l'objet d'une

simple indivision, les frais afférents à ce lot sont dus par tous les consorts, indivisément et solidairement, sans que quiconque d'entre eux ne puisse opposer à l'association des copropriétaires ou au syndic, agissant au nom de l'assemblée, un privilège d'éviction ou une clé de répartition légale ou conventionnelle quelconques pour ces frais.

Article 21 - Transmission d'un lot

1/ Frais impayés

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le nouveau propriétaire et, dans la mesure où la loi lui impose cette obligation, le notaire instrumentant, sont tenus de requérir du syndic, qui, lui, est tenu de fournir, un état des frais suivants:

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

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

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

1.4. le montant des éventuels arriérés du propriétaire dans les frais dus à l'association, indifféremment s'il s'agit de frais qui sont affectés via le fonds de roulement ou via le fonds de réserve;

1.5. le montant qui correspond à la quote-part dans le fonds de réserve attachée au lot à transmettre.

La réponse, si elle est demandée par le notaire, est communiquée aux parties; de même, il est signalé aux parties que le syndic n'a pas répondu dans les quinze jours de la demande. Le syndic qui ne répond pas en temps utile peut être tenu responsable par le copropriétaire - tant le nouveau que l'ancien - de tous les dommages découlant de ce défaut ou de ce retard. La rémunération pour la formulation de cette réponse par le syndic doit en premier lieu être prise en charge par l'association des copropriétaires.

Le nouveau propriétaire supporte ces dettes ainsi que les charges ordinaires pour la période postérieure à la date de transmission, sans préjudice de conventions contraires entre les parties (qui toutefois ne valent qu'entre elles et non à l'égard de l'association des copropriétaires).

2. Fonds de roulement.

En cas de transfert de la propriété d'un lot 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 qui suit la date du transfert de propriété ou de jouissance au nouveau propriétaire. Cette date doit être communiquée au syndic dès signature de l'acte authentique. Le décompte est établi par les soins du syndic à la requête du nouveau ou de l'ancien propriétaire et communiqué à qui de droit. Le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente est également autorisé à demander l'établissement de pareil décompte.

3. Fonds de réserve.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve constitue un accessoire indissociable du lot privatif et le remboursement ne peut en être réclamé. Elle

demeure sous la gestion de l'association des copropriétaires et est transférée au compte du nouveau copropriétaire. Le vendeur peut toutefois convenir avec le nouveau propriétaire que celui-ci lui rembourse sa part dans le fonds de réserve.

Article 22. Recouvrement forcé de charges communes.

1. Le copropriétaire qui reste en demeure de payer la provision ou l'appel de fonds pour le fonds de réserve dans les semaines de la réception de l'avis du syndic demandant le paiement, est mis en demeure par le syndic par lettre recommandée ou par lettre remise par porteur. A partir de cette mise en demeure toutes sommes dues sont productives de plein droit d'intérêts de retard calculé au taux de un pour cent par mois. Il en est de même pour tout autre demande de paiement à un copropriétaire restée en retard de plus de deux semaines.

2. Le syndic est habilité à assigner le copropriétaire défaillant mis en demeure de paiement afin de récupérer le montant dû en principal, des intérêts, des frais et de l'indemnisation qui revient à l'association des copropriétaires, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

3. Pour sûreté du paiement de sommes dues par lui, tout copropriétaire cède au syndic, agissant pour l'association des copropriétaires, par la signature de l'acte d'acquisition de son lot privatif, toutes les créances qu'il peut faire valoir vis-à-vis de locataires ou de titulaires de droits de jouissance de son lot privatif, et notamment le droit de percevoir les loyers et contributions aux frais communs du complexe dus par ces locataires ou utilisateurs, ce à concurrence de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires. Après notification régulière de cette cession de créance le preneur ou tout tiers quelconque ne pourra valablement se libérer qu'entre les mains du syndic..

Article 23 - Assurances

1. Les risques relatifs aux dommages causés par incendies, incendies volontaires ou criminels, inondations, glissements de terrain, vandalisme et ce tant aux parties privatives qu'aux parties communes de l'immeuble et du sol, sont assurés par une assurance collective.

2. Conformément à l'article 61 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, l'assurance incendie couvre également les dommages causés par la foudre, l'explosion, l'implosion, ainsi que ceux causés par chute ou collision d'aéronefs, par chute de pièces ou objets en tombant, ainsi que par collision avec tout véhicule quelconque ou des animaux.

De même si le sinistre se produit hors des biens assurés, la couverture s'étend aux dommages causés aux éléments privatifs et communs du fait des services de secours ou de la mise en œuvre de tout autre moyen destiné au maintien, à l'extinction ou au sauvetage; aux démolition ou destruction ordonnées pour éviter l'aggravation du dommage, à l'effondrement qui est la conséquence directe et exclusive d'un sinistre, fermentation suivie d'incendie ou d'explosion.

3. Les bénéficiaires de la couverture fournie par la police d'assurance, sont les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes habitant chez les copropriétaires, leur personnel lors de l'exercice de leurs fonctions, les mandataires ou associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs

fonctions, et toute autre personne indiquée par un copropriétaire comme co-assuré dans un avenant à la police d'assurance. Les conditions d'assurance seront stipulées de telle manière que la règle de proportionnalité ne trouve pas application.

4. Les copropriétaires n'ont pas de recours l'un contre l'autre, ni contre l'association des copropriétaires, ni contre des occupants autres que les locataires, même si le dommage s'est produit dans une partie privative de l'immeuble, sauf dans le cas de mauvaise foi. De même, les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent à tout recours contre les locataires, pour autant que la convention de bail passée avec les locataires stipule également un abandon de recours. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires pareil abandon de recours.

5. La responsabilité de tout copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour les dommages causés à des tiers, sur base des articles 1382 à 1386bis du Code Civil, et le recours de tiers en raison de pareille responsabilité sont également couverts par une police d'assurance commune.

6. Les biens meubles et immeubles dans le sens de ces dispositions légales sont tant les parties privatives que les parties communes du complexe. Les tiers dans le sens de ces dispositions légales sont les copropriétaires à l'exclusion de celui dont la responsabilité est engagée, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic, et tout occupant d'un lot privatif dans le complexe.

7. Les premières polices sont conclues au nom de tous les copropriétaires par la comparante. Par la signature de l'acte d'acquisition, tout acquéreur d'un lot privatif donne procuration à la comparante pour conclure ces polices à son nom. Ensuite, les polices sont prorogées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic, qui exerce ce pouvoir au nom des copropriétaires aux termes d'une procuration unique aussi longtemps que ce pouvoir ne lui est attribué par l'assemblée générale des copropriétaires ou en vertu de la loi.

8. Si une prime additionnelle est due du chef de la profession exercée par l'un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour n'importe quelle raison d'ordre personnel, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

9. Les propriétaires qui estiment que l'assurance a été faite pour un montant insuffisant, auront en tout temps le droit de passer, pour leur propre compte, une assurance additionnelle, à condition d'en payer eux-mêmes les primes.

10. Tout copropriétaire a droit à un exemplaire des polices.

Article 24 - Bénéfices et revenus communs

1. Les copropriétaires ont droit aux bénéfices et revenus générés par les parties communes et ce en proportion de leurs quotes-parts dans ces parties communes, pour autant qu'il s'agisse de parties communes dont ils ont la jouissance. L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au fonds de roulement ou au fonds de réserve, ou si elles peuvent être distribuées entre les copropriétaires, au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

2. Par contre, les remises qui sont accordées par la compagnie d'assurances sur les primes pour les lots non vendus reviennent exclusivement à la comparante.

3. De même, tout copropriétaire a droit au même prorata à l'indemnisation payée à la communauté ou à l'association des copropriétaires en vertu d'une des polices mentionnées dans les articles précédents.

Les indemnités compensatoires sont affectées par priorité à la reconstruction de l'immeuble en cas de destruction totale ou partielle, lorsque cette reconstruction est décidée.

En cas de reconstruction ou de remise en état les copropriétaires sont tenus, de participer aux frais au prorata de leur quote-part dans la copropriété, c.-à-d. dans l'indivision de l'immeuble à construire, le tout sans préjudice aux actions exercées contre les copropriétaires, les occupants ou les tiers responsables du sinistre.

En cas de destruction totale ou en cas de destruction partielle à concurrence d'au moins septante cinq pour cent (75%) de l'immeuble (sans la valeur du terrain), s'il n'est pas décidé de reconstruire, cette décision donnera lieu de plein droit à la cessation du régime de copropriété et d'indivision. Si l'association des copropriétaires possède la personnalité juridique, la décision de non reconstruction entraîne également l'obligation de procéder à la dissolution de cette association. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la vente éventuelle seront répartis entre les propriétaires d'un lot au prorata de leur quote-part dans les parties communes, sous déduction des dettes éventuelles.

SECTION 4 - L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 25 - Description

L'assemblée générale réunit tous les copropriétaires du complexe.

Article 26 - Compétence

L'assemblée générale est compétente pour toutes les affaires qui ont trait à l'ensemble des parties dont ses membres sont copropriétaires, ainsi qu'aux intérêts communs de ces copropriétaires. Elle est entre autres compétente à prendre toutes décisions qui ont trait à:

1. aux actes de disposition, de gestion, y compris la désignation et la révocation du syndic, la jouissance et l'utilisation des parties communes, et les travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur.
2. l'intervention dans des actions en justice, soit comme demandeur soit comme défendeur.
3. l'acquisition de biens immeubles destinés à devenir communs.
4. la modification des statuts, y compris la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes et la répartition des charges communes.
5. la réparation ou la reconstruction de l'immeuble après sa dégradation.

L'assemblée annuelle délibère en tout état de cause sur les comptes que le syndic doit produire, sur la quittance à donner au syndic, sur les provisions à affecter pour l'année suivante, et sur les travaux à exécuter aux parties communes de l'immeuble.

Article 27 - Délégation de pouvoirs

La délégation de pouvoirs à un conseil d'administration et au syndic n'est possible que dans les limites déterminées par la loi et par les présents statuts.

Article 28 - Epoques où l'assemblée générale se réunit

1/ L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, et pour la première fois dans les six mois suivant la vente et l'occupation par les acquéreurs ou les titulaires d'un droit de jouissance, d'un nombre de lots privatifs représentant au moins un/cinquième du total des quotes-parts dans les parties communes du complexe, sauf le droit de tout copropriétaire de s'adresser au juge pour obtenir une convocation à une date antérieure. Cette assemblée générale nomme le nouveau syndic.

2/ La première assemblée générale fixe le jour et l'heure auxquels l'assemblée annuelle se réunira ultérieurement chaque année; l'assemblée annuelle ne peut toutefois se tenir dans le courant des mois de juillet et août, ni pendant les vacances scolaires de Pâques et de Noël.

3/ L'assemblée générale peut se réunir également en séance extraordinaire, après convocation selon les modalités ci-après indiquées.

4/ Les assemblées générales sont tenues au siège de l'association ou à un autre endroit désigné dans la convocation et situé dans la ville ou la commune du complexe.

Article 29 - Convocation des assemblées générales

1. La première assemblée générale est convoquée par la comparante.

2. Les assemblées suivantes sont convoquées par le syndic ou selon les modalités ci-après indiquées.

3. La convocation se fait par lettre ordinaire adressée aux copropriétaires, à leur domicile réel ou élu, ou remise aux copropriétaires par porteur et sont envoyées ou remises dix jours au moins et trente jours au plus avant l'assemblée. La convocation mentionne (hormis la date, l'heure et le lieu de réunion) l'ordre du jour sur lequel l'assemblée générale délibérera, et, le cas échéant, les propositions de décision, les rapports et les documents qui peuvent être consultés au siège de l'association. A chaque point de l'ordre du jour il est indiqué quelle est la majorité requise pour en décider valablement.

4. L'assemblée générale extraordinaire est convoquée soit par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent ensemble au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes, soit par le syndic chaque fois que dans l'intérêt de la copropriété l'exige. Tout copropriétaire peut également demander une convocation au juge, lorsque le syndic omet ou refuse illégitimement de procéder à la convocation.

5/ Les dates et l'ordre du jour des assemblées générales sont également notifiés en temps utile par le syndic aux occupants d'un lot dans l'immeuble, qui n'ont pas de droit de vote à l'assemblée générale; il leur rappelle qu'ils peuvent formuler par écrit à remettre au syndic leurs questions ou observations.

Article 30 - Composition de l'assemblée générale

1. Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale et prend part aux délibérations.

2. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Le mandat se donne par écrit. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à une assemblée générale,

nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

3. En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot, ou si ce lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, d'une emphytéose ou d'une superficie, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 31 - Quorum

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes du complexe. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale est convoquée à l'expiration d'un délai de quinze jours au moins, laquelle pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes dont ils sont titulaires.

Article 32 - Bureau de l'assemblée

1. L'assemblée est ouverte par le syndic, qui demande à l'assemblée générale de nommer un président, un secrétaire et deux scrutateurs.

2. Le copropriétaire personnellement présent qui est titulaire du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes, ou si plusieurs copropriétaires sont titulaires du même nombre de quotes-parts, le plus âgé d'entre eux, deviendra de plein droit président de l'assemblée à défaut de candidat ou si l'assemblée générale ne peut procéder à la désignation des membres du bureau après deux tours de vote. Le président désignera alors d'office les autres membres du bureau.

Article 33 - Droit de vote à l'assemblée générale

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

2. Nul ne pourra toutefois 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.

3. 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 aux points de l'ordre du jour qui ont trait à la mission qui leur a été confiée.

4. Il sera signé, au début de l'assemblée, par les copropriétaires ou leurs mandataires, une liste de présence, sur laquelle est indiquée le nombre de voix avec lesquels l'on peut participer à la délibération, ainsi que les points sur lesquels il ne peut pas être participé au vote. Cette liste est déclarée conforme par le président et le secrétaire.

Article 34 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans l'avis de convocation. L'assemblée générale ne peut délibérer ou décider valablement que sur les points inscrits à l'ordre du jour annoncé ou implicitement repris dans celui-ci. Sur les points non repris dans l'ordre du jour il ne peut être délibéré

valablement que par une assemblée plénière, et à la condition qu'il puisse en être décidé à l'unanimité des voix.

Article 35 - Ajournement de l'assemblée

Le président a le droit d'ajourner une seule fois toute assemblée ordinaire et extraordinaire de trois semaines, à moins que l'assemblée n'ait été convoquée à la demande d'un ou de plusieurs membres qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Pareil ajournement rend caduques toutes les décisions prises.

Article 36 - Majorités

1. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix, sauf pour les points ci-après indiqués, qui exigent une majorité spéciale, voire l'unanimité.
2. Si l'unanimité est requise, cela veut dire que non seulement le consentement de tous les membres présents ou représentés à l'assemblée est requis, mais aussi le consentement de tous les copropriétaires. Les défaillants, les abstentionnistes ou les personnes émettant un vote nul seront considérés comme s'opposant à la proposition. Dans les autres cas, les abstentions et les votes nuls ne sont pas comptés au nombre des voix émises.
3. L'assemblée générale décide 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 (sans préjudice à ce qui est mentionné sub 5/ ci-après);
 - b) de tous travaux relatifs aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
 - d) de la distribution totale ou partielle des montants non utilisés du fonds de réserve;
4. Dans le cas où la comparante a vendu plus de quatre cinquième des biens, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix:
 - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
5. L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur:
 - a) toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété;
 - b) toute décision de l'assemblée générale de la reconstruction totale de l'immeuble;
 - c) la dissolution de l'association des copropriétaires;
 - d) toutes modifications des droits exclusifs de jouissance de biens communs.

Article 37 – Procès-verbal des assemblées générales

1. Il est dressé un ~~procès-verbal~~ des assemblées générales, qui est signé par le président, le secrétaire et les administrateurs, les membres qui le désirent et leurs mandataires signent également.

2. Une copie certifiée conforme de ce procès-verbal sera transmise par le syndic dans la quinzaine de la clôture de l'assemblée à tous les propriétaires, présents ou non à l'assemblée.

3. Ce procès-verbal sera en outre consigné dans un registre conservé au siège de l'association des copropriétaires et qui peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, aux jours et heures à convenir avec le syndic. Le syndic est tenu de rendre possible la consultation dans les trois jours après que la demande lui a été adressée. Il lui est loisible également, si la personne ayant droit s'en contente, de délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes décisions -encore d'actualité- de l'assemblée générale.

4. Moyennant notification selon les modalités ci-après indiquées les décisions de l'assemblée générale sont opposables à tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif dans le complexe ainsi qu'à ceux qui ont été autorisés à occuper un lot, en d'autres mots à tout occupant du complexe. Les décisions peuvent être invoquées par ceux à qui elles sont opposables.

5. Les décisions qui ont été prises avant la vente, la concession d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui concède le droit ou l'autorisation: il est tenu de signaler à l'acquéreur ou à l'occupant que ces décisions ont été consignées dans un registre et d'indiquer le lieu où ce registre peut être consulté. Le vendeur ou le concédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acquéreur ou du titulaire du dit droit, des dommages qui découlent du retard ou de l'absence de pareille communication. L'acquéreur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic pour obtenir communication du registre.

6. Les décisions qui ont été prises après la vente ou la concession d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation sont opposables de plein droit et sans notification à ceux qui peuvent exercer le droit de vote aux assemblées générales qui les a prises. L'occupant est informé de ces décisions par un avis du syndic qui l'en informe par lettre recommandée à la poste dans la quinzaine de la date de la décision.

Article 38 - Recours contre les décisions de l'assemblée générale

Le recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est possible que pour autant que la loi le prévoit. Il en est de même pour le recours direct auprès du juge, relatif notamment à toute affaire qui concerne la copropriété, la répartition des quotes-parts ou la répartition des charges.

Ainsi, tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans les trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

D'autre part tout propriétaire lésé peut s'adresser au juge 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, afin que le juge se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

SECTION 5 - LE SYNDIC

Article 39 - Mandat général

La gestion journalière du complexe et de l'association des copropriétaires est assurée par le syndic.

Article 40 - Nomination

1. Le premier syndic est désigné comme stipulé ci-avant.
2. Le mandat du syndic ne peut en aucun cas excéder cinq ans, mais est renouvelable; sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale il ne peut contracter des engagements pour un délai qui dépasse la durée de son mandat.
3. L'assemblée générale peut en tout temps révoquer ou suspendre temporairement le syndic, mais doit aussi pourvoir aussitôt son remplacement. L'assemblée générale peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée bien déterminée ou à des fins bien déterminés. En cas d'empêchement ou de carence d'un syndic, le juge peut, pour la durée qu'il détermine, à la requête de tout copropriétaire, désigner un syndic provisoire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.
4. Publication
 - a) La désignation ou la nomination du syndic est publiée dans la huitaine par affichage d'un extrait à l'entrée de l'immeuble où est établi le siège de l'association des copropriétaires; cet affichage doit en tout temps être visible et ne peut être déplacé.
 - b) L'extrait indique la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic, ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme juridique, sa raison ou dénomination sociale, et son siège. L'extrait est le cas échéant complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé d'atteindre le syndic sans délai. Il est également indiqué où et quand le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté au siège de l'association des copropriétaires. Le syndic est responsable de cet affichage.

Article 41 - Pouvoirs du syndic

Le syndic est chargé entre autres:

1. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement, lorsque les copropriétaires qui possèdent au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes du complexe le demandent, et à la propre initiative du syndic à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
2. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre destiné à ces fins et de laisser ce registre à la disposition de tout intéressé;
3. d'exécuter ou de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;
4. de porter les décisions de l'assemblée générale à la connaissance de tous titulaires d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, conformément aux dispositions des présents statuts;
5. d'accomplir toutes mesures conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

6. de veiller à la tranquillité et l'ordre dans le complexe, et à l'entretien convenable de ses parties communes;
7. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
8. de présenter à tout copropriétaire son décompte périodique; il est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires. Il soumet les comptes d'administration de l'association à l'assemblée annuelle en vue de leur approbation. Le paiement d'acomptes par un copropriétaire ne peut être interprété comme une approbation implicite des dépenses. Le syndic mettra ses comptes au moins quinze jours d'avance à la disposition des copropriétaires au siège de l'association. Ils ont le droit de prendre communication des comptes et de leurs pièces justificatives;
9. de représenter l'association des copropriétaires tant en droit que pour la gestion des affaires communes pour autant que la décision d'ester en justice ou de se défendre en droit ait été prise par l'organe compétent de l'association;
10. de conclure des contrats au nom de l'association des copropriétaires, selon les instructions qui lui ont été données par l'assemblée générale, pour les assurances visées dans les statuts, la fourniture d'équipements d'utilité, l'entretien de l'ascenseur et d'autres appareils communs ou installations communes, l'embauche ou le licenciement du personnel d'entretien;
11. d'attirer l'attention de l'assemblée des copropriétaires sur la nécessité, si elle existe, d'adapter la situation du complexe ou de ses parties communes, les modalités d'utilisation, d'entretien ou d'emploi de celles-ci, ce en raison de prescriptions impératives des autorités, ou de mettre les statuts en concordance avec ces adaptations;
12. de transmettre au notaire qui le demande un état des frais que l'assemblée générale a décidés avant la cession du lot, ou qui peuvent être dus suite à des différends qui sont nés avant la cession;
13. de ~~communiquer~~ à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit réel ou d'un **droit** personnel, 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 questions ou observations relatives aux parties communes, qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;
14. de déposer endéans le mois de son établissement le règlement d'ordre intérieur au siège de l'association, et de le mettre à jour sans délai, chaque fois que l'assemblée générale adopte une modification;
15. de notifier par lettre recommandée, à tout titulaire d'un droit réel ou personnel, ainsi qu'à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre constatant les décisions de l'assemblée générale, si le concédant de ce droit est resté en demeure de le faire au moment de la concession de ce droit. Il fait de même après la concession de ce droit, pour toute modification du règlement et toute nouvelle décision de l'assemblée générale. Il prendra soin de faire cette dernière notification aussi à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale mais qui ont été absents ou représentés;
16. d'informer les autres copropriétaires par lettre envoyée dans la huitaine: a) de l'intention d'un copropriétaire d'intenter une action en justice concernant son lot, et b) de l'action en justice intentée soit contre l'association des copropriétaires soit par l'association des copropriétaires par l'organe du syndic;

17. de réaliser la liquidation de l'association si l'assemblée générale omet de désigner un liquidateur;

18. d'examiner les éventuelles contestations concernant les parties communes, et d'en faire compte-rendu à l'assemblée générale, à qui incombe la décision finale;

19. en général, d'exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les statuts ou l'assemblée générale.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale il ne peut contracter des engagements pour un délai qui dépasse la durée de son mandat.

Article 42 - Compétence

1. Au syndic comme organe de l'association sont attribuées par les présents statuts les compétences nécessaires pour l'exécution de ses pouvoirs décrits dans l'article précédent.

2. Le syndic qui agit dans les limites de son mandat engage par ses actes tous les copropriétaires et agit au nom de l'association des copropriétaires.

Article 43 - Responsabilité - Absence

1. Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée limitée ou pour des fins déterminées. Il est tenu d'assurer sa responsabilité.

2. Le syndic peut toutefois désigner un remplaçant temporaire s'il part en congé ou en cas d'indisponibilité pour cause de maladie. Tous copropriétaires et occupants sont informés de ce remplacement temporaire. Le syndic demeure toutefois responsable de la gestion de son remplaçant. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut, pour la durée qu'il détermine, à la requête de tout copropriétaire, désigner un syndic provisoire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 44 - Rémunération

Le syndic est rémunéré conformément aux tarifs de la fédération professionnelle agréée de la compétence de laquelle il relève ou, par analogie, conformément aux tarifs qui sont valables pour les courtiers immobiliers dans l'exercice de pareils mandats. Le montant de cette rémunération est fixé chaque année par l'assemblée et est à charge de l'association.

Article 45 - Intérêt personnel/ opposition d'intérêt

Lorsqu'un syndic a, soit directement soit indirectement, un intérêt personnel ou opposé pour une opération, il est obligé d'en aviser le président de l'association. Il peut accomplir cette opération, mais devra faire compte-rendu à la première assemblée générale suivante.

Article 46 - Conseil de gérance

1. L'assemblée générale peut décider en tout temps d'installer un conseil de gérance, qui a pour but d'assister le syndic et de surveiller sa gestion.

2. La composition du conseil de gérance, ainsi que ses pouvoirs et son fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale.

Si pareil conseil de gérance est installé, le syndic sera tenu de se conformer à ses directives, même si cela donne lieu à une restriction des pouvoirs lui

SECTION 6 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION

Article 47 - Dissolution

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès cessation de l'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

Article 48 - Liquidation

a) L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires doivent mentionner qu'elle est en liquidation.

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

c) Les du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

d) 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 en justice contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de ladite transcription.

SECTION 7 - RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 49 - Etablissement du règlement d'ordre intérieur.

1/ Les statuts du complexe peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur, qui ne pourra toutefois déroger aux dispositions des statuts; en cas de contradiction les statuts sont prioritaires.

2/ L'assemblée générale en décide à la majorité des trois/quarts des voix, puisqu'il s'agit de la jouissance ou de l'utilisation des parties communes du complexe.

3/ Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

Article 50 - Notification et opposabilité

Si un règlement d'ordre intérieur est établi, il est déposé endéans le mois de son établissement par la comparante, ou après son approbation par l'assemblée générale, au siège social de l'association des copropriétaires, à l'initiative de la comparante, respectivement du syndic. Le syndic mettra le règlement d'ordre intérieur à jour sans délai, chaque fois que l'assemblée générale en décide une

modification. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont de la même manière et sous les mêmes conditions opposables à et par ceux à qui les décisions de l'assemblée générale sont opposables.

SECTION 8 - DISPOSITIONS FINALES DIVERSES

Article 51 - Election de domicile

1. Tout copropriétaire qui n'a pas de domicile en Belgique ou n'y demeure pas en permanence, doit élire domicile en Belgique, à une adresse où tous avis, notifications et sommations en exécution des présents statuts peuvent lui être envoyés.

2. A défaut de pareille élection de domicile ce copropriétaire est valablement atteint à l'adresse du lot privatif dont il est le propriétaire.

Article 52 - Frais

Les frais pour l'établissement des statuts du complexe sont mis à charge des acquéreurs des lots privatif dans ce complexe.

Article 53 - Traduction

Toute traduction est libre et uniquement le texte ~~néerlandais~~ français ~~à déterminer~~ est valable en droit.

Article 54 - Divers

a. Les propriétaires d'un lot s'engagent à mentionner explicitement dans tous les actes translatifs ou attributifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les conventions de bail, que les nouveaux intéressés ont parfaite connaissance les dispositions des statuts et qu'ils s'obligent à observer celles-ci, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

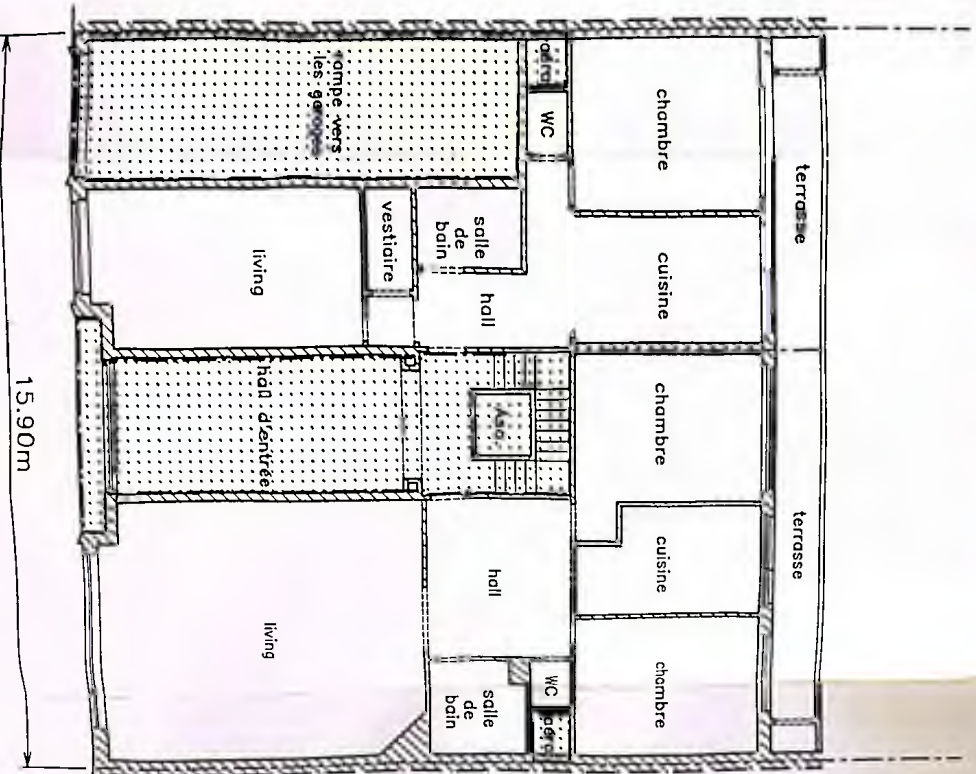
b. Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office suite à la transcription du présent acte, pour quelque motif que ce soit, et est également requis de bien vouloir renoncer à la transcription des plans annexés, puisqu'il sera déposé à ces fins une copie certifiée conforme au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Le notaire certifie l'identité des parties (nom - prénom - lieu et date de naissance) des parties sur le vu de pièces requises par la loi. Les noms, prénoms et le domicile des parties sont connus du notaire ou lui sont établis par des documents d'identité probants à visés à savoir ~~acte de mariage~~. Dont acte fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi - et notamment des modifications apportées au projet d'acte et de ses annexes, que les parties et les éventuelles parties intervenantes déclarent avoir reçu plus de cinq jours avant la signature des présentes- les notaires et les parties ci-avant qualifiées ont signé.

Trois
lots
lue
5



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE TYPE



AVENUE HUART HAMOIR

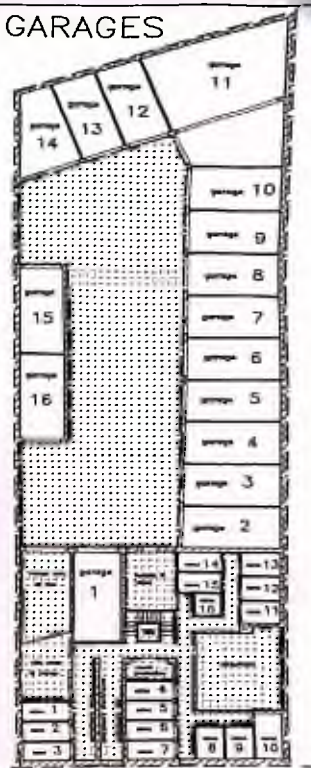
ETAGE TYPE



7 ETAGE



GARAGES



AV HUART HAMOIR

AV HUART HAMOIR

ECHELLE 1/20

Avenue HUART HAMOIR, 40

Dressé par Philippe HOFMANS

Géomètre – Expert Immobilier

Boterberg, 21 – 1630 Linkebeek – Tél.377.51.05

LEGENDE

Annexe n°1

 Parties communes

[Handwritten signature]



PLAN DE DELIMITATION DES PARTIES
PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES
PLAN DES DIFFERENTS NIVEAUX
A 1cm/m
PLAN DES GARAGES à 5mm/m

Echelle 1/100 1/200	Plan n° 1	Linkebeek le 18.12.2000	
		70/218	