

L'an deux mille sept
Le vingt-trois juillet.
Devant Nous Edouard DE RUYDTS, notaire de résidence à
Forest-Bruxelles.

ONT COMPARU :

Monsieur

entrepreneur de pompes funèbres, né à Anderlecht, le premier
juin mil neuf cent soixante et un (titulaire de la carte
d'identité numéro 590-2121103-30 et du numéro national

et son épouse

employée, née à Bruxelles, le vingt-sept décembre mil neuf
cent soixante-cinq (carte d'identité numéro 077 0095521 08
et du numéro national , domiciliés ensemble
à Forest (1190 Bruxelles), rue de Hal, 106/1.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux
termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire
à Bruxelles, le dix avril mil neuf
cent quatre-vingt-neuf, régime non modifié à ce jour, ainsi
déclaré.

Lesquels préalablement à l'établissement des statuts,
objet du présent acte, nous ont exposé:

I. EXPOSE PREALABLE.

et son épouse
, prénommés, comparants aux présentes, sont
propriétaires, chacun pour moitié (1/2) indivise, du bien
ci-après décrit:

SECTION 1. - Description du bien.

21304 Commune d'ANDERLECHT - quatrième division -
article 03831 et 21523 Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN -
troisième division - article 12363.

Une maison de commerce et de rapport, sur et avec
terrain, l'ensemble sis Chaussée de Ninove, 276, où elle
développe selon titre une façade de huit mètres avec porte
cochère donnant accès à un atelier, actuellement une porte
privative donnant sur le magasin - entrepôt et une porte
privative donnant accès aux étages, cadastré selon titre et
selon extraits cadastraux récents, sous Molenbeek-Saint-
Jean : section B numéro 900/M/3 pour une contenance de
quatre-vingt centiares (80ca), et sous Anderlecht : section
B numéro 21/H/3 pour une contenance de un are nonante-quatre
centiares (1a 94ca), tenant ou ayant tenu outre à ladite
Chaussée et à divers.

Revenu cadastral non indexé :

- sous Anderlecht : deux mille trois cent trente euros
(2.330€).
- sous Molenbeek-Saint-Jean : mille huit cent soixante-
quatre euros (1.864€)

SECTION 2. - Origine de propriété.

Les époux) déclarent être

En vertu des dispositions contenues dans leur contrat de mariage reçu par le notaire _____ à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent trente-six, la totalité de la communauté d'acquêts est revenue à son époux survivant _____, prénommé.

SECTION 3 - Conditions spéciales.

Les époux _____, prénommés, déclarent n'avoir conféré aucune servitude spéciale sur le bien prédécrit.

SECTION 4 - Plans.

Les époux _____, prénommés, désirent procéder à la division de cet immeuble.

A cet effet, ils Nous remettent à l'instant un plan de l'immeuble et de ses étages dressé par _____, géomètre expert, dont les bureaux sont établis à 1000 Bruxelles, rue des Pierres, 54, lequel demeurera ci-annexé.

En vue de procéder à la division de l'immeuble, _____ requièrent le notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de soumettre dès la première mutation d'un lot, ledit immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée défini par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et plus particulièrement les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

SECTION 5 - Urbanisme

Le Notaire _____ soussigné a demandé par lettre en date du quinze juin deux mille sept aux Communes d'Anderlecht et Molenbeek-Saint-Jean, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans leur réponse respective, datée du vingt-neuf juin suivant, lesdites Communes ont répondu ce qui suit relativement à l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux, littéralement reproduit :

Commune d'Anderlecht

Pour le territoire où se situe le bien :

***en ce qui concerne la destination :**

-est situé en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol.

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

-ne fait pas l'objet d'un plan ou d'un projet de plan particulier d'aménagement ou d'aménagement du sol ;

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

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

***autres renseignements :**

-le bien est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation ;

-pas de mesures de classement ;

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination :

-Au Plan Régional de Développement :

Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation

-Au Plan Régional d'Affectation du Sol :

Zone de forte mixité - liseré de noyau commercial - espace structurant.

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

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

-Règlement Régional d'Urbanisme du 3 juin 1999

-Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

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 dans lequel le bien considéré serait repris

d) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

-A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

e) Dans l'éventualité de sols pollués, il y a lieu de vous adresser par écrit à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE) - Gulledele 98 - 1200 Bruxelles.

f) Autres renseignements :

-Le bien a fait l'objet d'un permis d'environnement n° 24.973 délivré en date du 24/12/1993 : Lyros : show-room pour plus ou moins 10 véhicules : classe 2 - durée 10 années.

SECTION 6 - Gestion des sols pollués.

déclarent avoir été informés par le notaire des prescriptions de l'ordonnance du treize mai deux mille quatre et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant une étude de risque avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

« La reconnaissance de l'état du sol » doit être réalisée par une personne agréée conformément aux articles 70 et suivants de l'ordonnance du cinq juillet mil neuf cent nonante sept relative aux permis d'environnement.

« L'étude de risque » doit être réalisée par une personne agréée dans la discipline « pollution du sol ».

Le comparant déclare ne pas avoir été avisé de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollution importante, établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'Ordonnance, le comparant déclare :

- ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol ;

- ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien vendu ni l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer une pollution du sol au sens, de la dite ordonnance en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.

- qu'aucune ordonnance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien présentement vendu et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Il résulte d'une lettre de l'IBGE, dont les références sont " INSP/DDB/Inv-018223/20070705 ", ce qui suit, littéralement reproduit :

«... chaussée de Ninove 276 (21/H/3) à 1070 Bruxelles : le site n'est pas repris au projet d'inventaire...

On omet.

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

Le comparant déclare établir les statuts de l'immeuble comme suit:

II. ACTE DE BASE.

SECTION 1 - Description des parties communes et privatives.

Sur base du plan ci-avant mentionné, l'immeuble est divisé en parties privatives et parties communes.

A/ DESCRIPTIONS DES PARTIES COMMUNES.

a) Principe

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers privatifs, ou de certains d'entre eux.

Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-dessous.

b) Description.

Les parties communes de l'immeuble sont notamment:

- le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, et caetera...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, mitoyens

et faîtières.

- le gros oeuvre des plafonds;
- les revêtements et ornements extérieurs de façade;
- le gros oeuvre des terrasses et balcons, en ce compris la couche d'étanchéité, ainsi que des balustrades, des garde-corps et barreaux;
- le réseau général d'égouts et les fosses;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, de radio, de télévision, de télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage d'exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent à l'extérieur des lots qu'elles desservent;
- les gaines, les aéras, les cheminées;
- le toit du corps principal;
- le gros oeuvre de la toiture ainsi que son revêtement, ses canalisations et descente d'eau pluviale, la charpente, les souches de cheminées, les couvres - murs et la trémie d'accès au toit;
- l'escalier principal avec sa cage, les paliers d'étage;
- la porte d'entrée à rue;
- le parvis;
- le hall d'entrée;
- les interphones, ouvre-portes et sonneries dans leurs parties à usage communs ;
- les dégagements des caves ;
- la cave contenant les compteurs d'électricité, le dégagement central avec les compteurs de la régie des eaux de Bruxelles, ainsi que la cave réservée aux compteurs de gaz ;

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs.

B/ DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

a) Principe.

Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'immeuble qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire.

A chaque partie privative sont affectés, à titre d'accessoires, des millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

b) Description.

I. Description générale.

Chaque propriété privative comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif, et notamment:

- les sols, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune;
- les fenêtres et porte-fenêtres comprenant les vitres, les châssis, les volets et persiennes;

- la toiture privative du corps arrière magasin.
 - les revêtements des balcons et terrasses, en ce compris des balustrades, des garde-corps, des appuis des balcons et des fenêtres;
 - les murs et cloisons intérieurs (non portants) avec portes;
 - les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives en sous-sol;
 - les sonneries aux portes d'entrée des appartements;
 - les installations sanitaires;
 - le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif;
 - les installations du parlophone et de l'ouvre-porte à l'intérieur d'un lot privatif;
 - les canalisations et conduites à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi;
 - les boîtes aux lettres et les plaques nominatives ou professionnelles dans le hall d'entrée commun;
- Sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par les présentes 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.

II. Description des lots privatifs.

1/ Au niveau du sous-sol

a) en propriété privative et exclusive:

- les caves arrières au dégagement central parallèle à la façade
- la cave en façade principale côté numéro 274 chaussée de Ninove

b) en copropriété et indivision forcée :

Sans quotité dans les parties communes.

2/ Au niveau du rez-de-chaussée

- Le rez-de-chaussée commercial, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- Un magasin en façade principale, deux bureaux et un local sanitaire, avec entrée comprenant deux vitrines dans le corps principal de l'immeuble (A).
- Un magasin-dépôt en forme de trapèze dans le corps arrière (B) ainsi que la toiture dudit corps arrière.
- les caves sises aux sous-sols et sous teinte jaune au plan ci-annexé.
- la jouissance de la cave où se trouvent les différents compteurs des régies.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-six/millièmes (156/1.000), en ce qui

concerne le corps avant, et les deux cent douze virgule cinquante/millièmes (212,50/1.000) en ce qui concerne le corps arrières, des parties communes générales dont le terrain.

Soit au total trois cent soixante-huit virgule cinquante/millièmes (368,50/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

3/ Au niveau du premier étage

- l'appartement côté gauche, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Deux pièces en façade avant, une pièce centrale, une cuisine arrière, et en appendice une douche et une toilette (wc).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-six virgule cinquante/millièmes (86,50/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

- l'appartement côté droit, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une pièce en façade avant, une pièce centrale, deux pièces arrières dont une cuisine, et en appendice une douche et une toilette (wc).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-quatre/millièmes (84/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

4/ Au niveau du deuxième étage

- l'appartement côté gauche, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Deux pièces en façade avant, une pièce centrale, une cuisine arrière, et en appendice une douche et une toilette (wc).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-six virgule cinquante/millièmes (86,50/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

- l'appartement côté droit, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une pièce en façade avant, une pièce centrale, deux pièces arrières dont une cuisine, et en appendice une douche et une toilette (wc).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-quatre/millièmes (84/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

5/ Au niveau du troisième étage

- l'appartement côté gauche, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Deux pièces en façade avant, une pièce centrale, une cuisine arrière, et en appendice une douche et une toilette (wc).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-six virgule cinquante/millièmes

(86,50/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

- l'appartement côté droit, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

Une pièce en façade avant, une pièce centrale, deux pièces arrières dont une cuisine, et en appendice une douche et une toilette (wc).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quatre-vingt-quatre/millièmes (84/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

6/ Au niveau du quatrième étage et combles

- l'appartement, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

- au quatrième : un living, une cuisine américaine, en façade avant une chambre (côté n°274) arrière en toiture versant, un dégagement avec escalier d'accès aux combles, une salle de bains arrière en toiture à versant, un dégagement vers accès palier ;

- au cinquième : les combles avec un palier et deux mansardes en façade avant avec toiture en versant.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent vingt/millièmes (120/1.000) des parties communes générales dont le terrain.

SECTION 2 - Fixation des quotes-parts de copropriété.

Les auteurs du statut immobilier ont fixé souverainement et forfaitairement les quotités de copropriété attachées à chaque lot privatif en fonction de la valeur originaires des lots respectifs, telle qu'elle figure dans le présent acte.

Les parties communes sont divisées en millièmes.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie ci-dessus, dans la description des parties privatives des appartements.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations, qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Tableau récapitulatif

<u>Privatif</u>	<u>Millièmes dans les parties communes</u>
Le rez-de-chaussée commercial	368,50/1.000èmes
Premier étage : appartement gauche	86,50/1.000èmes
Premier étage :	84,00/1.000èmes

appartement droit		
Deuxième	étage :	86,50/1.000èmes
appartement gauche		84,00/1.000èmes
Deuxième	étage :	
appartement droit		
troisième	étage :	86,50/1.000èmes
appartement gauche		84,00/1.000èmes
troisième	étage :	
appartement droit		
Quatrième	étage :	120,00/1.000èmes
<u>appartement</u>		
TOTAL		1.000/1.000èmes

SECTION 3 - Servitudes - stipulations particulières.

A/ SERVITUDES

L'immeuble, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne et caetera ...);
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Il est à l'instant créé une servitude de passage permettant l'accès aux sous-sols par le magasin mais uniquement pour les régies (réparations, entretiens et relevés des compteurs).

Il est ici expressément stipulé que toutes antennes, parabolique ou autres, sont strictement interdites en toiture et en façade principale (accrochage, mat, pieds etc...). L'installation d'antennes paraboliques ou autres est soumise à l'autorisation de la copropriété via le syndic (section 7) avec obligation d'assurance.

B/ STIPULATIONS PARTICULIERES

Caves

Il n'est attribué aux caves aucune quotité indivise dans les parties communes.

X Le propriétaire d'une cave sera nécessairement propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Toit

1/ Le toit du corps principal (versants et plate forme) fait partie des parties communes de l'immeuble. Les réparations et le renouvellement dudit toit sont à charge de la copropriété

2/ Le toit du corps annexe (plate forme et trois coupoles) font partie des parties privatives du rez-de-chaussée. Les réparations et le renouvellement dudit toit sont à la charge du propriétaire dudit rez-de-chaussée.

Le plan ci-annexé stipule : un corps principal A et un corps principal B.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

SECTION 1 - Exposé préalable.

Article 1 - Définition

Le règlement de copropriété règle :

- tout ce qui concerne les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et exclusives,
- le critère et le mode de calcul de la répartition des charges,
- tout ce qui concerne l'assemblée générale, ses pouvoirs et son fonctionnement,
- tout ce qui concerne le syndic, ses pouvoirs et les conditions de son mandat.

SECTION 2 - Association des copropriétaires.

Article 2 - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique tel que prévue à l'article 577-5 du Code civil, au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques.

Article 3 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires portera la dénomination suivante "Association des Copropriétaires de la chaussée de Ninove 276".

Son siège sera établi dans l'immeuble.

Article 4 - Local

L'association des copropriétaires dispose dans l'immeuble d'un local où sera conservé le règlement d'ordre intérieur ainsi que le registre des décisions prises par l'assemblée générale, lesquels pourront être consultés gratuitement par tout intéressé.

Ce local sera situé à l'entresol sous la volée d'escalier.

SECTION 3 - Droits et obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et communes.

-- Sous Section 1 - PARTIES PRIVATIVES

Article 5 - Principe

Chaque propriétaire dispose et jouit de son lot privatif moyennant le respect des dispositions légales et des dispositions prévues au présent règlement.

Article 6 - Division d'un lot privatif

Il est interdit aux copropriétaires de céder une partie de leur appartement, même à un autre copropriétaire de l'immeuble.

Article 7 - Réunion - Jonction de privatifs

Deux ou plusieurs lots appartenant à un même propriétaire peuvent être réunis.

Dans ce cas, les millièmes attachés aux lots réunis seront additionnés.

Moyennant l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires, un propriétaire peut toujours réunir deux ou plusieurs lots de niveaux différents, mais se touchant soit par plancher et plafond, soit ayant des murs communs, de façon à former un appartement - duplex.

Article 8 - Interdiction de modifier les parties communes

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes.

Article 9 - Travaux aux parties privatives

Chaque propriétaire peut modifier, comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, et y faire des travaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres copropriétaires.

Article 10 - Libre accès aux parties privatives

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour tout entretien, réparation et nettoyage des parties communes.

Sauf en cas d'urgence, l'accès aux parties privatives ne pourra être demandé entre le quinze juin et le quinze septembre.

Sauf en cas d'urgence, le syndic avertira les propriétaires au moins quarante-huit heures à l'avance de la nécessité de donner libre accès à ses locaux privés.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de l'appartement, à un mandataire habitant la région bruxelloise, dont les nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées conformément au présent

règlement.

Les dégâts occasionnés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge des copropriétaires.

Article 11 - Destination du rez-de-chaussée.

Le rez-de-chaussée est à usage commercial.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle.

- Sous section 2 - PARTIES COMMUNES

Article 12 - Travaux aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quart des copropriétaires, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou à défaut, par un architecte approuvé par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers. Ses honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 13 - Harmonie de l'immeuble

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

SECTION 4 - Charges et revenus communes - répartitions.

- Sous section 1 - CHARGES ET REVENUS COMMUNS

Article 14 - Énumération

Les charges communes sont, en général, tous les frais et dépenses charges d'entretien et de réparations des choses communes, les frais de consommation des installations communes, les primes d'assurance des parties communes ainsi que les primes d'assurances en responsabilité civile de la copropriété et les frais de la reconstruction des mêmes parties communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

Actuellement l'immeuble est garni de trois compteurs pour l'eau de ville, à savoir :

- un compteur pour rez-de-chaussée
- un compteur pour l'aile droite
- un compteur pour l'aile gauche

Article 15 - Répartition de ces charges

Ces charges seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'indiqués dans l'acte de base et fixées en

fonction de la valeur de leur lot.

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

Dans ce cas, le syndic devra en faire rapport à l'assemblée générale, laquelle déterminera le montant de l'augmentation des charges, après avoir entendu le propriétaire ou locataire concerné.

Article 16 - Contributions

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement pour chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 17 - Responsabilité civile

La responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 18 - Revenus

Dans le cas où des recettes seraient réalisées quant aux parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

- Sous section 2 - REPARATIONS

Article 19 - Catégories de réparations

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories, à savoir:

- les réparations urgentes;
- les réparations et travaux non urgents.

Article 20 - Réparations urgentes

Le syndic a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

Article 21 - Réparations non urgentes

Ces travaux doivent être décidés par l'assemblée générale, votant à la majorité des trois/quart des voix.

SECTION 5 - Assurances.

Article 22 - Assurance commune

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, est souscrite pour tous les copropriétaires par les soins du syndic à la même compagnie. Elle couvre le bâtiment contre les risques d'incendie, de foudre, des explosions causées par le gaz, d'accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le choix de la compagnie, et les conditions de toute assurance ultérieure sera décidée par l'assemblée générale, qui mandatera le syndic pour la signature des dites polices.

La première assurance sera souscrite par le comparant.

Article 23 - Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, elle sera à charge exclusive de ce dernier.

Article 24 - Exemplaires

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

Article 25 - Affectation des indemnités

Les indemnités seront affectées par priorité à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

A/ Si le sinistre est partiel :

La décision de reconstruction ou de la remise en état doit être décidée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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

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

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

Si l'assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

Le prix sera payé, un tiers au comptant, et le surplus, un tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que la fraction de capital.

B/ Si le sinistre est total :

La décision de reconstruction est prise à l'unanimité des voix.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires au prorata de leurs droits respectifs dans la copropriété.

Article 26 - Assurances supplémentaires

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

Les copropriétaires auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en assurer toutes les charges et primes, s'ils estiment que la police générale est insuffisante.

Dans ces deux cas, ces copropriétaires auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée, et ils en disposeront librement.

Article 27 - Risques locatifs - recours des voisins

Chaque propriétaire, ou occupant, doit contracter personnellement à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que les risques locatifs et le recours de voisins.

Article 28 - Assurance responsabilité

Les assurances seront contractées par les soins du syndic pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accidents pouvant arriver au personnel, éventuellement en service, ou provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble.

Les montants de ces assurances sont fixés par l'assemblée générale.

SECTION 6 - Assemblée Générale.

Article 29 - Pouvoirs

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

Article 30 - Assemblées générales ordinaires

L'assemblée statutaire se tient d'office chaque année dans la région bruxelloise, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui le convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui devra être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et

délais prévus aux convocations, ces jour et heure sont constants d'année en année.

Article 31 - Assemblées générales extraordinaires

En dehors de la réunion statutaire, l'assemblée peut être convoquée :

- à la diligence du syndic, chaque fois que des décisions urgentes doivent être prises dans l'intérêt de la copropriété,

- par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième (1/5) des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande sera adressée par lettre recommandée au syndic, qui sera tenu d'envoyer les convocations dans la quinzaine.

- par le Juge de Paix. Celui-ci peut ordonner la convocation d'une assemblée générale, à la requête d'un copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 32 - Convocations

1. Les convocations sont faites quinze jours francs au moins avant la tenue de l'assemblée par simple lettre.

En cas d'urgence, ce délai peut être réduit à huit (8) jours.

Les convocations seront valablement faite à la dernière adresse communiquée au syndic par le copropriétaire.

La convocation devra être faite par recommandé, lorsque l'ordre du jour comprend un point nécessitant une majorité qualifiée ou l'unanimité. Dans ce cas, la convocation sera également valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ceux-ci.

2. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours au moins.

Article 33 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de choses de minimas importances.

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

Article 34 - Composition

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Article 35 - Validité

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

dûment convoqués.

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

Article 36 - Indivisibilité des voix

Les propriétaires indivis, ainsi que les nu-propriétaires et usufruitiers, ou tous autres titulaires de droit réel, doivent indiquer au syndic qui d'entre eux les représentera.

A défaut, leur droit de vote sera suspendu.

Article 37 - Représentation

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

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Article 38 - Droit de vote

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

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

Article 39 - Quorum de présence

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours et au plus tard dans les deux mois, avec le même ordre du jour. Elle délibérera valablement, quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf si la décision requiert

l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 40 - Président

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, son président.

Il peut être réélu.

La présidence de la première assemblée générale appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes de parties communes. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux, en l'absence de candidature à ce poste.

Article 41 - Majorité

Les décisions de l'assemblée générale seront prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dispositions plus strictes prévues par la loi, l'acte de base ou le présent règlement.

Une majorité de trois/quarts (3/4) des voix est requise dans les cas suivants:

- modification aux statuts relative à la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes,
- travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux pouvant être décidés par le syndic,
- création et composition d'un conseil de gérance, qui aurait pour mission d'assister et de contrôler le syndic.

Une majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix est requise dans les cas suivants:

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

L'unanimité des voix de tous les copropriétaires est requise pour des modifications de la répartition des quotes-parts de copropriété, la décision de reconstruction totale de l'immeuble, ainsi que pour la dissolution de l'association des copropriétaires. Dans ce cas, les copropriétaires absents sont considérés comme s'opposant à ladite résolution.

Article 42 - Procès-verbal

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par le président ainsi que par les propriétaires qui le demandent.

Le dit registre pourra être conservé dans le local commun, et pourra être consulté par tout intéressé.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la simple majorité.

Cette même langue est en usage pour les relations entre la gérance et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Tout copropriétaire peut obtenir la traduction, à ses frais, de tous les documents dans une autre langue.

SECTION 7 - Le Syndic.

Article 43 - Nomination

L'administration de l'immeuble est confiée à un syndic, personne physique ou morale, particulier ou professionnel, nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité simple.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires.

Un extrait de l'acte de désignation du syndic sera affiché dans les huit jours à l'entrée de l'immeuble.

Premier syndic

Monsieur Patrick VANHORENBEKE, comparant aux présentes, exercera les fonctions de syndic jusqu'à la première assemblée générale.

Article 44 - Durée du mandat

1. La durée de son mandat sera fixée par l'assemblée générale lors de sa nomination, mais elle ne peut dépasser cinq (5) ans. Son mandat peut être renouvelé.

Sous réserve d'une autorisation de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire un engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2. Le syndic peut à tout moment être révoqué par l'assemblée générale. Elle peut lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou des fins déterminées.

Le syndic peut démissionner moyennant un préavis de trois mois. Il convoquera immédiatement l'assemblée générale afin qu'elle puisse procéder à une nouvelle nomination.

Article 45 - Reddition des comptes

A l'expiration de son mandat, le syndic devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction de l'assemblée générale, et lui remettre tout document en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Article 46 - Rémunération

Le mandat du syndic pourra être rémunéré.

Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes.

Article 47 - Mission du syndic

Le syndic est responsable de sa mission.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs qu'avec l'accord de l'assemblée générale, et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

A/ Missions légales

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

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

de la copropriété,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre dont question à l'article 42 des présents statuts,

3° d'exécuter et faire exécuter ces décisions,

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

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

Il tiendra ainsi la comptabilité, établira les comptes de chaque copropriétaire, et les présentera chaque trimestre.

Il payera les dépenses communes, et recouvrera les recettes pour le compte de la copropriété, répartira les charges entre les propriétaires ou occupants, et gérera le fonds de roulement et le fonds de réserve.

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1er dans les quinze jours de la demande qui lui en a été faite par le notaire, dans le cas d'une transmission d'un lot privatif.

8° de communiquer à tout occupant de l'immeuble, disposant d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas d'un droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux choses communes, qui seront communiquées à l'assemblée.

9° d'agir en qualité de liquidateur de l'association des copropriétaires, à défaut de nomination d'une autre personne par l'assemblée générale.

B/ Missions statutaires

Le syndic exécutera également les missions suivantes:

1° exécution des travaux d'entretien courant.

A cet effet, il engage ou licencie le personnel nécessaire, les commandes et surveille la bonne exécution de leur travail.

Il veille à l'évacuation des ordures ménagères, à l'entretien des parties communes (trottoirs - halls - escaliers -..)

2° conservation des archives et documents de la copropriété, et rédaction d'un texte coordonné du règlement d'ordre intérieur.

3° en cas de constat de manquements graves aux dispositions du présent règlement, de la part d'occupants de lots privatifs, ou des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de l'immeuble, ou de nature à nuire aux autres occupants, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions pour mettre fin à cette situation.

Si le contrevenant est locataire, le syndic avertira, également le propriétaire par lettre recommandée et lui demandera de faire le nécessaire auprès du contrevenant dans la quinzaine.

Si cette situation persiste, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, et en rendra compte à la plus prochaine assemblée générale.

4° en cas de désaccord entre copropriétaires ou avec des tiers, relatif aux parties communes, le syndic fait rapport à l'assemblée générale, et en cas d'urgence, prend les mesures conservatoires nécessaires.

SECTION 8 - Opposabilité des décisions de l'Assemblée Générale et du Règlement d'Ordre Intérieur.

Article 48 - Opposabilité des décisions antérieures et du règlement d'ordre intérieur

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif ou de la constitution d'un droit personnel, le propriétaire est tenu d'informer son co-contractant de l'existence d'un registre, où sont consignés les procès verbaux des assemblées générales ainsi que de l'existence du règlement d'ordre intérieur.

Cette formalité rendra ces documents opposables au co-contractant.

Le propriétaire est responsable à l'égard de l'association des copropriétaires et de son co-contractant du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

Article 49 - Opposabilité des décisions postérieures

En cas de constitution d'un droit personnel sur un lot privatif, son propriétaire doit en faire part au syndic et lui communiquer l'identité des bénéficiaires.

Afin de rendre opposables les décisions postérieures à la concession du droit, le syndic les communiquera, par lettre recommandée, à toute personne occupant l'immeuble, sans disposer du droit de vote à l'assemblée générale.

IV. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SECTION 1 - Généralités.

Il est établi pour valoir entre parties et ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble, et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement est arrêté par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

Pour son opposabilité aux tiers, il est renvoyé aux dispositions reprises ci-dessus, aux articles 48 et 49 du règlement de copropriété.

SECTION 2 - Entretien et aspect.

1. Travaux

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devront être exécutés en temps utile, de manière à conserver à la maison

sa tenue de bon soin et entretien.

2. Entretien des cheminées

Le syndic fera procéder, annuellement, à l'entretien des cheminées par un ramoneur juré et aux frais de la copropriété.

3. Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs de l'immeuble à appartements aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles et cirages de chaussures, et caetera

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués: les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

4. Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur et dans l'immeuble sans autorisation spéciale de l'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

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

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque d'un modèle agréé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée, portant le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte pourront figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle agréé par l'assemblée générale.

SECTION 3 - Jouissance et tranquillité.

1. Occupation en général

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

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

2. Tranquillité

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, de chaîne HI-FI et télévision est autorisé. Les occupants devront veiller à ce que leur fonctionnement n'incommode pas les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis

de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception des appareils de nettoyage, le cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques, et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau éventuel.

3. Animaux

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux. Tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de simple tolérance.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des votants, de retirer la tolérance pour l'animal causeur de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de cinq euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

4. Dépôts dans les parties communes

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

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

L'accès aux plate-forme est strictement interdite ainsi que le dépôt d'un quelconque objet.

5. Dépôts insalubres et dangereux

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale: ceux qui désirent avoir, à leur usage personnel, pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

6. Emménagements - Déménagements

L'emménagement ou le déménagement de meubles et/ou d'encombrants ne pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage installé par l'entrepreneur désigné à cette fin.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

V. DISPOSITIONS GENERALES

Contradictions avec la loi

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son adresse susindiqué.

DECLARATION.

Les comparants déclarent :

- ne pas avoir, à ce jour, fait de déclaration de cohabitation légale et dès lors ne pas tomber sous l'application des articles 1475 et 1479 du Code Civil relatifs à la cohabitation légale.

- qu'ils n'ont pas à ce jour déposé de requête en règlement collectif de dettes et qu'ils n'y procéderont pas dans le mois des présentes;

- qu'ils ne sont pas pourvus d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;

- qu'ils n'ont déposé aucune requête en concordat judiciaire et qu'ils n'ont pas été déclarés en faillite;

- que, d'une manière générale, ils sont capables et compétents pour accomplir les actes juridiques constatés dans le présent acte, ils ne sont pas dessaisis de l'administration de leurs biens ni assujettis à une mesure qui pourrait entraîner une incapacité à cet égard.

CERTIFICAT D'IDENTITE.

1. Conformément à la Loi Hypothécaire, le notaire soussigné atteste l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties comparantes, au vu des pièces officielles requises par la loi.

Les personnes dont le registre national est mentionné sur base de leur carte d'identité et/ou de leur carte SIS ont déclaré expressément y consentir.

2. Conformément à la Loi de Ventôse, le notaire soussigné et prénommé atteste l'identité des parties au vu des documents ci-dessus énoncés ou à défaut que l'identité des parties lui est bien connue.

Délivrance du projet d'acte.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le dix-sept juillet deux mil sept et dès lors au moins cinq (5) jours ouvrables avant la signature des présentes.

Droits d'Ecriture (Code des droits et taxes divers).

Le droit s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Forest, en l'Etude du notaire

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

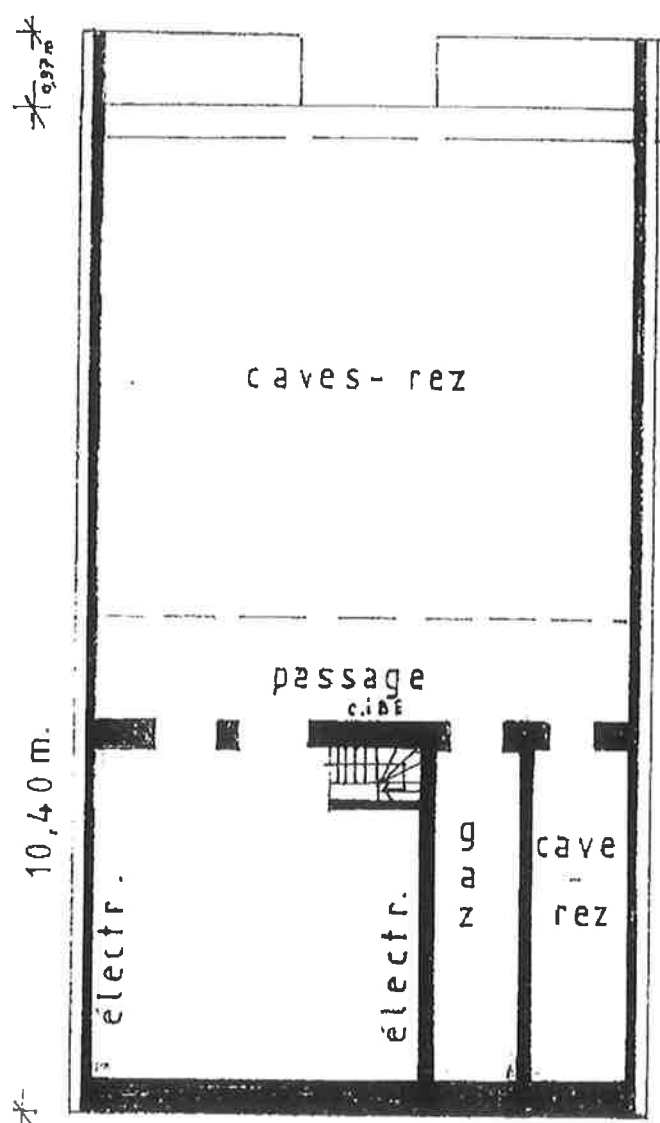
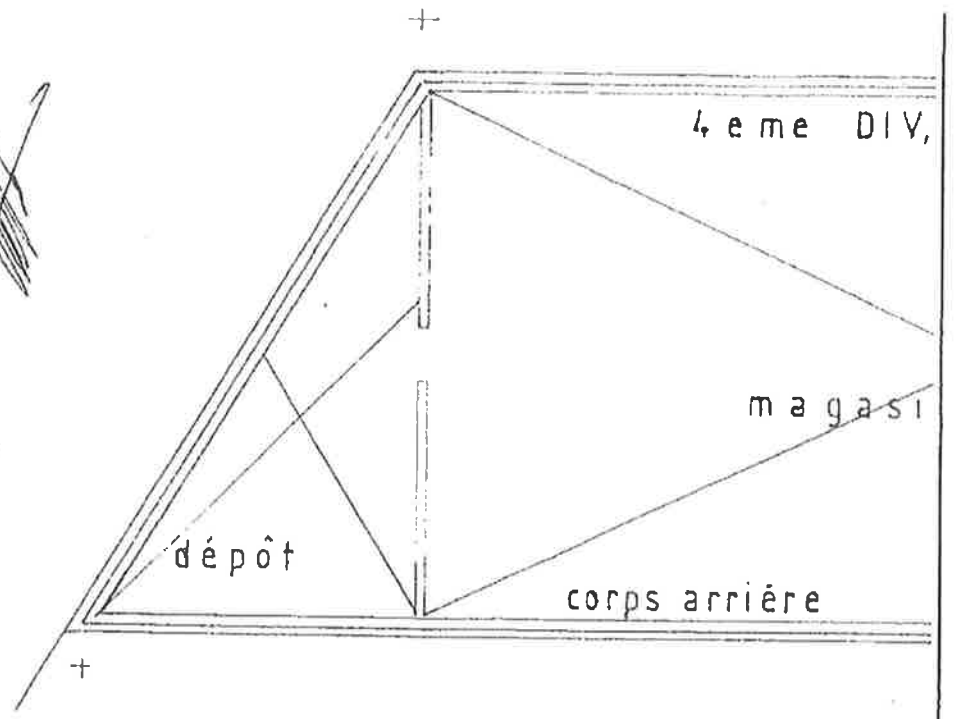
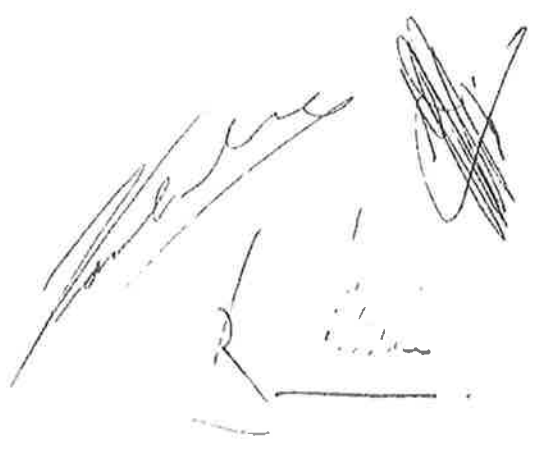
(Suivent les signatures)

Enregistré rôles, renvois, au 1er bureau
de l'Enregistrement de FOREST, le 2007,
Volume , Folio , Case , RECU

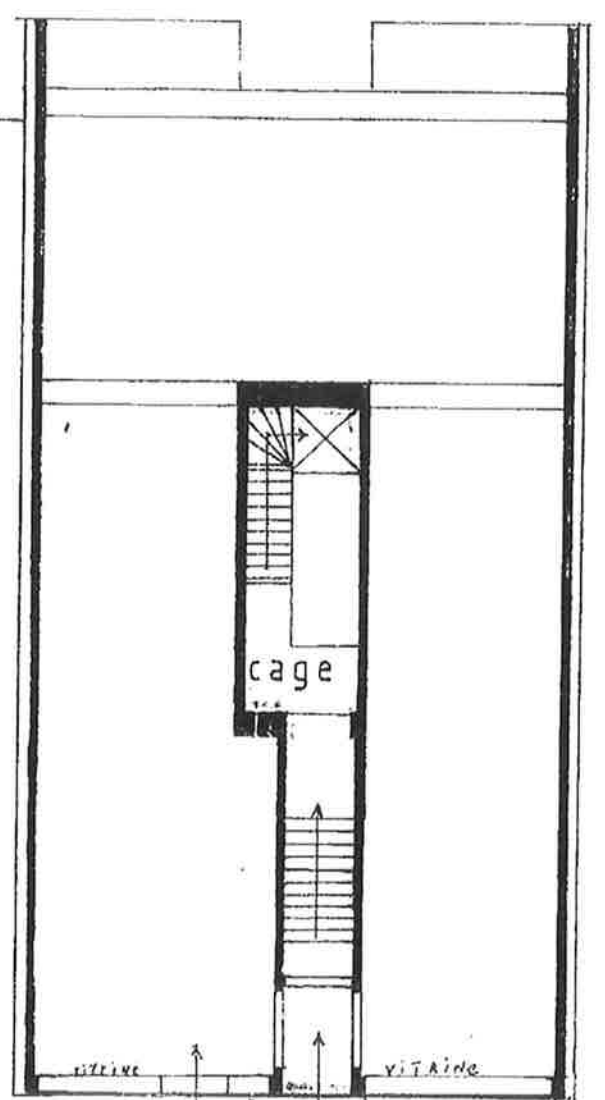
ANNEXES : I



notre ministère du *travaux publics*



SOUS-SOL



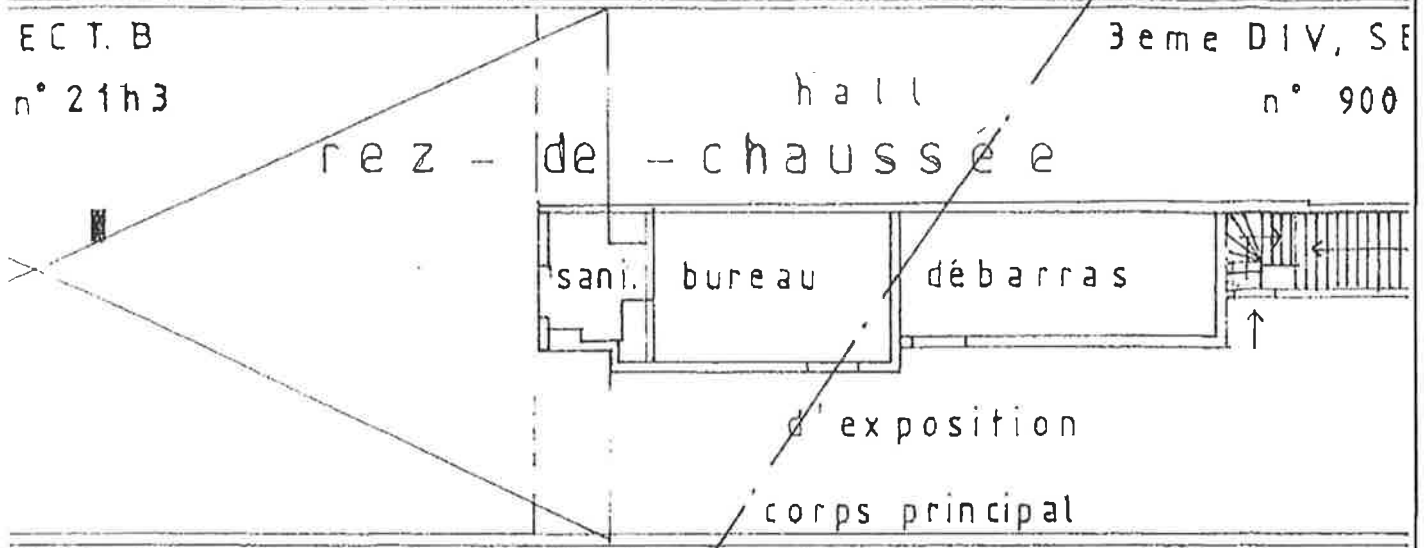
n° 276
ENTRE-SOL (rez-1er)

— 31,25 m. —

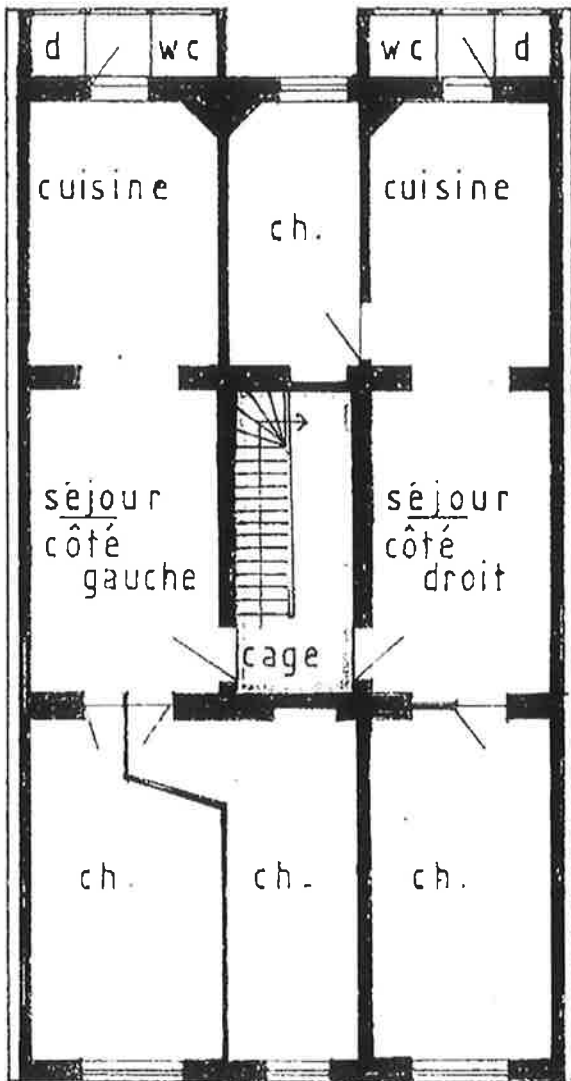
ANDEKLECHI / MOLEN

ECT. B
n° 21h3

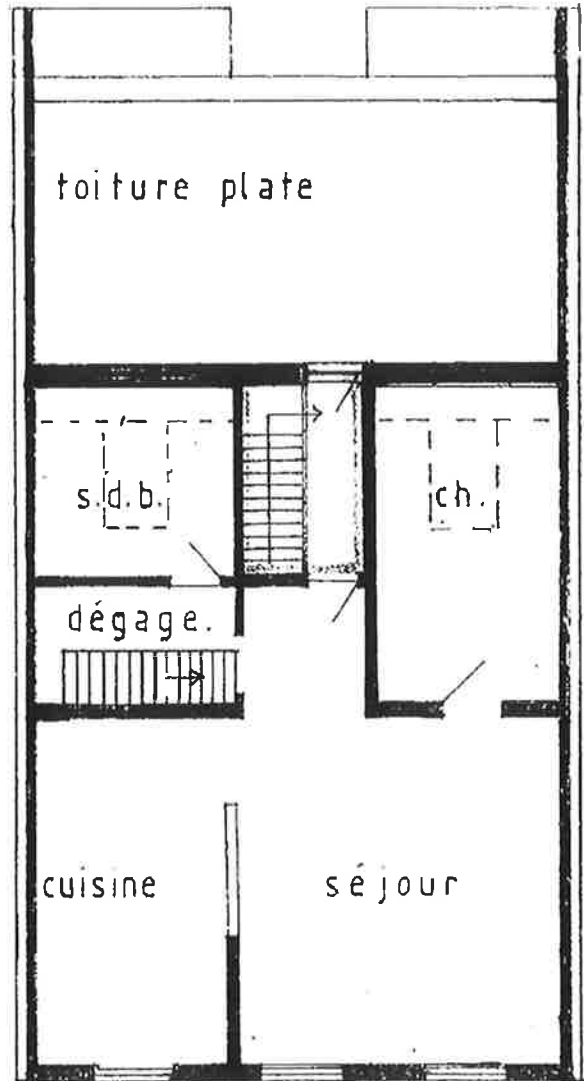
3eme DIV, SE
n° 900



— 36,-m. —

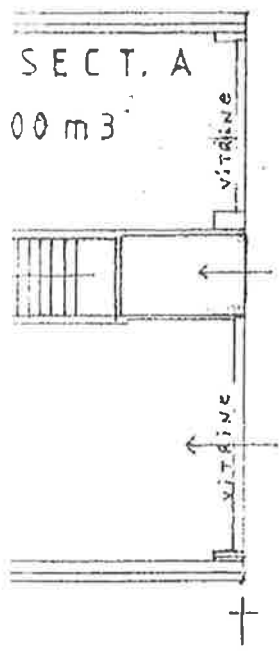


ETAGES (1, 2, 3ème)



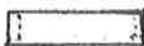

4eme ETAGE

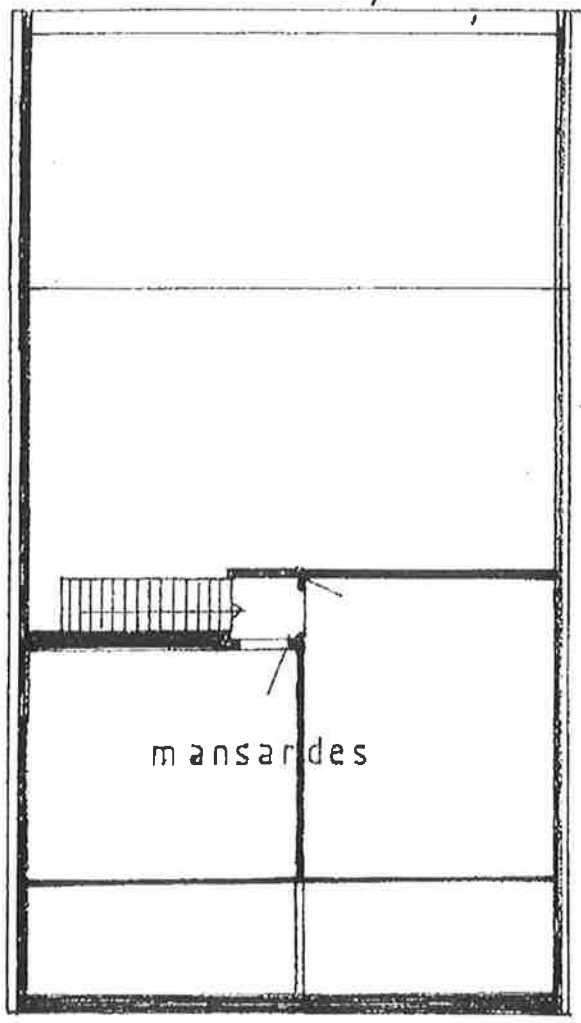
N B E E K * S T J E A N



SECT. A
00 m3

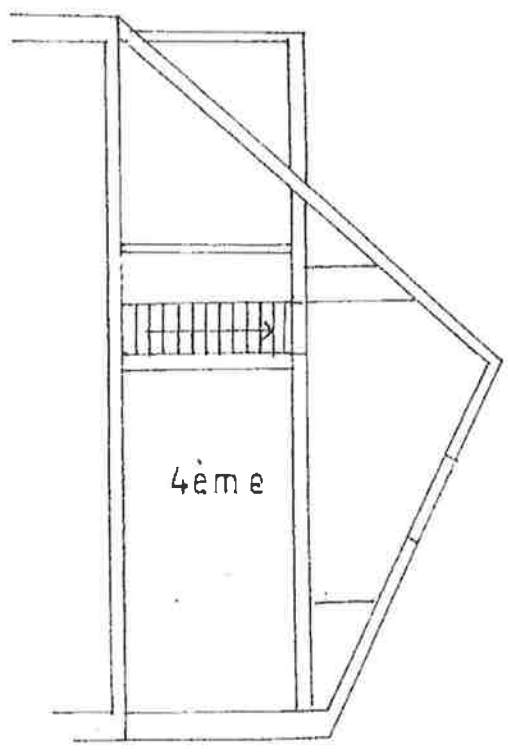
8, m.
Chaussee de Ninove n° 276

communs 
privatifs 



mansardes

COMBLES



4ème

ech: 1/100è

