

Gaétan BLEECKX, NOTAIRE
SC SPRL- RPM 872.488.373
Place Van Meenen 2 - 1060 BRUXELLES

Répertoire numéro : 8797
OC - 5826

Droit d'écriture de 50 euros reçu sur déclaration du notaire Gaétan Bleeckx

ACTE DE BASE

L'AN DEUX MIL NEUF

Le vingt-trois avril.

Devant Nous, Maître Gaétan BLEECKX, Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles.

ONT COMPARU :

Monsieur **BITAR Abderrahim**, né à Oujda (Maroc), le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante-cinq (numéro national : 65.11.28 487-18) et son épouse, Madame **AKHARRAZ Hayat**, née à Ain Orma (Maroc), en mil neuf cent soixante-cinq (numéro national : 65.00.00 510-79), domiciliés à Berchem-Saint-Agathe, Clos des Hortensias 15. Monsieur et Madame BITAR-AKHARRAZ sont mariés au Consulat du Maroc à Bruxelles en date du treize juin mil neuf cent nonante-et-un sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Madame AKHARRAZ Hayat, précitée, est ici représentée par son époux prénommé en vertu d'un mandat général reçu par le notaire Gaétan Bleeckx soussigné en date du vingt-sept mars deux mil sept, dont une expédition restera annexée aux présentes.

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

PREMIER PARTIE - ACTE DE BASE

Les comparants nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble sis à **Forest, rue des Alliés 276** sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et ce conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété.

Cet immeuble se trouve ainsi divisé suivant les descriptions ci après :

- d'une part en parties privatives appelées « LOT ou APPARTEMENT » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Ces quotités sont calculées en millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens dans l'immeuble ci-après plus amplement décrit tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui

forment le statut de l'immeuble ainsi que toutes décisions de l'assemblée, conformément à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de ses annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

I. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE FOREST - première division

Une maison de commerce et de rapport sise **rue des Alliés 276**, cadastrée section **A**, numéro **59 A 6** pour une contenance de deux ares cinq centiares (02a05ca) :

Tenant ou ayant tenu à : LA TISSOTHEQUE, SERVICE-MANAGEMENT-AGENCY, VAN TRAPPEN, VANDE VELDE, VALENZA & MARTINEZ, BARZILAI, PILLI, WINTEROY.

Revenu cadastral : 1.576 euros.

II. ORIGINE DE PROPRIETE

Les époux BITAR-AKHARRAZ, comparants aux présentes, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur DUBOIS José Maurice Victor Ghislain, époux de Madame MARCELIS Jacqueline, à Braine-le-Château, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, en date du 17 juillet 2001, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 49-t-16/08/2001-08315.

Originellement, le bien prédécrit appartenait depuis plus de trente ans à Monsieur DUBOIS René Aimable Félicien Ghislain et son épouse Madame MARCELIS Laure Marie Ghislaine, à Braine-le-Château.

Les époux DUBOIS-MARCELIS, précités, sont tous deux décédés intestat, à savoir, Madame MARCELIS, à Braine-l'Alleud, en date du 13 octobre 1993 et Monsieur DUBOIS, à Braine-l'Alleud, en date du 24 janvier 2000, laissant comme seul et unique héritier légal, leur fils, Monsieur DUBOIS José, précité.

III. CONDITIONS SPECIALES

Il résulte de l'acte reçu par les notaires Olivier Timmermans, à Berchem-Sainte-Agathe, et André lecomte, à Braine-le-Comte, le 17 juillet 2001, les conditions spéciales reprises ci-après:

"Il résulte de l'acte reçu par le notaire Roger Demuylder le vingt-trois octobre mil neuf cent cinquante-quatre, étant le cahier des charges à la Vente publique, les conditions spéciales reprises ci-après:

"L'acte reçu par maître Sohet le quinze février mil neuf cent trente-trois et rappelé en l'origine de propriété qui précède stipule textuellement ce qui suit:

Il est fait observé que l'acte de Vente prérappelé reçu par le notaire Putzeys le huit octobre mil neuf cent onze porte ce qui suit:

Pour tous les bâtiments et constructions à ériger ainsi que pour le clôtures, alignements, niveaux, trottoirs et décharges d'eau, l'acquéreuse devra se conformer aux lois et aux règlements existants et elle ne pourra établir sur le terrain vendu aucun débit de boissons ou de

houille, ni aucune des industries incommodes ou insalubres qui figurent dans la première classe de la nomenclature donnée par l'arrêté Royal du vingt-neuf janvier mil neuf cent soixante-trois et dans les arrêtés postérieurs en cette matière, sans l'autorisation de la société venderesse et sous réserve des autorisations à donner par les autorités compétentes."

IV. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

La construction de l'immeuble a pu entraîner l'existence d'un état de choses qui aurait constitué une servitude si les fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi : des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre, des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau - gaz - électricité - téléphone - cheminées - aéras 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 dessins des plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

V. DISPOSITIONS URBANISTIQUES

1. Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire soussigné que, conformément aux dispositions du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire sont:

- dispensés du permis d'urbanisme, les travaux de transformations intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit et à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger;

- considérés comme actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, les travaux de transformations intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux autres que ceux visés au paragraphe précédent, pour autant qu'ils n'impliquent ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment;

2. Renseignements urbanistiques.

Conformément à l'article 275 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire a demandé en date du 22 janvier 2009 à la commune de Forest de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales qui s'appliquent au bien.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Forest a

délivré par une lettre adressée au notaire soussigné, en date du 26 février suivant ces renseignements dans un document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

Les renseignements urbanistiques sont les suivants :

« Le bien se trouve en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation définitivement approuvé par arrêté du gouvernement du 12.09.2002.

Le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001, en zone mixte.

Le bien pour lequel le permis de bâtir a été délivré avant 1932, est considéré comme inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-capitale (article 333 du COBAT).

Toute demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir se rapportant à ce bien inscrit à l'inventaire peut être soumise à l'inventaire peut être soumise à l'avis de la commission de concertation. La commission royale des monuments et sites n'est consultée qu'à la demande de la commission de concertation (article 207 du COBAT).

La propriété concernée ne fait l'objet d'aucune demande de certificat ou de permis d'urbanisme.

La destination du bien est une maison de rapport, à savoir trois logements (rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage) et les combles mansardés/grenier.

En ce qui nous concerne, rien ne s'oppose à la division du bien telle que proposée dans votre courrier du 11.02.2009 et plans annexés et ne nécessite pas de permis d'urbanisme. »

VI. GESTION DES SOLS POLLUÉS

Les comparants déclarent avoir été informés par le notaire Gaétan Bleeckx soussigné, des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mil quatre « relative à la gestion des sols pollués » et plus particulièrement des obligations en matière d'environnement concernant un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution, plus particulièrement l'obligation pour le cédant d'un droit réel de soumettre le terrain sur lequel s'est exercé ou s'exerce une activité à risque à une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant à 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.

Les comparants déclarent ne pas avoir été avisés de l'insertion du bien dans l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollutions importantes établi par l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement.

En application de l'ordonnance, les comparants déclarent :

1. ne pas avoir exercés sur le bien objet des présentes d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol ;

2. ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie dudit bien ni de 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 au sens de la dite ordonnance en vigueur en Région bruxelloise.

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

En réponse à la demande de renseignements faite par le notaire soussigné en date du 14 janvier 2009 l'IBGE a fait savoir au notaire soussigné en date du 23 janvier suivant qu'il ne dispose actuellement d'aucune information concernant le bien.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DETAILLEE DE L'IMMEUBLE

I. GENERALITES

L'immeuble situé à Forest, **rue des Alliés 276** comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et un étage sous les combles.

II. PLANS

Les comparants nous ont requis d'annexer aux présentes, des plans dressés par le Bureau d'Expertise BETOP, à Laeken, avenue Mutsaard 75, lesquels plans renseignent les descriptions suivantes:

- plan du sous-sol ;
- plan du rez-de-chaussée ; Il est fait observé qu'il existe un atelier au fond du jardin qui n'est pas mentionné sur ledit plan.
- plan du premier étage ;
- plan du second étage ;
- plan des greniers et mansardes.

Ces documents forment avec le présent acte, les statuts de l'immeuble qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "*ne varietur*" par les comparants, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci cependant sans être transcrits à la conservation des hypothèques compétente.

III. DESCRIPTION DETAILLE DE L'IMMEUBLE

1. Description des parties communes

- au niveau du sous sol : cave à compteur, dégagement, cage d'escalier ;
- au niveau du rez-de-chaussée : porte d'entrée, hall d'entrée, cage d'escalier, gaines techniques ;
- au niveau du premier étage : cage d'escalier, gaines techniques ;

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

2.1. LE LOT 1 OU L'APPARTEMENT 1, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une chambre, une cuisine, une salle d'eau ;
et au fond du jardin : un atelier.

b) au niveau du sous-sol : **les caves numéros 1 et 2.**

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-deux / millièmes (242/1000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

c) en copropriété avec jouissance privative et exclusive : le jardin à l'arrière à charge d'en supporter l'entretien.

2.2. le LOT 2 ou l'APPARTEMENT 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du premier étage : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un balcon et une terrasse ;

b) au niveau du sous-sol : **la cave numéro 3.**

- en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-deux / millièmes (272/1000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

2.3. le LOT 3 ou l'APPARTEMENT 3, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du premier étage : l'escalier vers le deuxième étage ;

b) au niveau du deuxième étage : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un balcon et une terrasse, la cage d'escaliers vers le troisième étage ;

c) au niveau du troisième étage : deux mansardes et un grenier ;

d) au niveau du sous-sol : **la cave numéro 4.**

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-six / millièmes (486/1000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

IV. TOITURE

La toiture est une partie commune de l'immeuble. Il en est de même pour les cheminées, gaines techniques et de ventilation et autres qui se trouvent sur la toiture.

L'accès à la toiture est interdit, sauf pour l'entretien et les réparations de la dite toiture.

V. JOUISSANCE DU JARDIN ARRIERE

1) Les propriétaires ou occupants de l'appartement du rez-de-chaussée auront la jouissance privative et exclusive du jardin se trouvant à l'arrière à charge d'en supporter l'entretien.

2) Malgré son affectation, cette fraction du sol conserve son statut de partie commune.

En contrepartie de sa jouissance, le bénéficiaire en supporte l'entretien exclusif.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets encombrants, nuisibles, ainsi que tous détritus, et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

- 3) l'indemnité d'expropriation relative à la fraction du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;
- 4) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.
- 5) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se rattache.

VI. BALCONS ET TERRASSES

Les appartements des premier et deuxième étage disposent d'un balcon à l'avant et une petite terrasse à l'arrière.

* Les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège des balcons et terrasses sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Les propriétaires des appartements ont l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des balcons et terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

CHAPITRE III - TABLEAU DES REPARTITIONS DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Il est attribué à chacun des lots privatifs, les quotités suivantes :

1. le lot 1 ou appartement 1 : deux cent quarante-deux / millièmes ;	242/1000
2. le lot 2 ou appartement 2 : deux cent septante-deux / millièmes ;	272/1000
3. le lot 3 ou appartement 3 : quatre-cent quatre-vingt-six / millièmes ;	486/1000
Total : mille / millièmes	1000/1000

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE
SECTION I - EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1

1. Définition et portée du statut réel

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription.

2. Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel n'a pas de statut réel et peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prises conformément aux dispositions légales en la matière.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumise à transcription.

3. Opposabilité

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées, s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre Intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs aux conditions déterminées par l'article 577-10 paragraphe 4, 1° et 2° du Code Civil.

A cette fin :

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé de plein droit par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement d'ordre intérieur et les décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel sont rendues opposables aux dites personnes par la communication qui leur

en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

4. Division

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

SECTION II. - CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES

ARTICLE 2. Parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures) toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et des fenêtres, 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 de l'appartement et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera...

ARTICLE 3 - PARTIES COMMUNES

Sont communes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

SECTION III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 4 - Dénomination- Siège

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SITUE RUE DES ALLIES 276 » Elle a son siège dans l'immeuble.

ARTICLE 5 - Personnalité juridique - Composition.

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies:

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotités qu'ils détiennent dans l'immeuble.

ARTICLE 6 - Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient:

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) 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.

ARTICLE 7 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social à savoir de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel et caetera..

ARTICLE 8 - Objet social

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 9 - Solidarité divisée des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à ses quotités dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577 -9 § 3 et 4 du Code civil.

ARTICLE 10 - Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

SECTION IV DROITS ET OBLIGATIONS RELATIFS AUX CHOSES PRIVATIVES ET AUX CHOSES COMMUNES.

I. Choses privatives.

ARTICLE 11 - Particularités de la jouissance des choses privatives

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété, même si certains propriétaires n'en auraient pas l'utilisation.

ARTICLE 12 - Des limites à la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

ARTICLE 13 - Transformations

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y afférents, seront payés par le ou les copropriétaires, qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

ARTICLE 14 - Situation juridique des parties communes

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

SECTION V. - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 15 - Frais communs

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, de fonctionnement et d'entretien des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité.

ARTICLE 16 - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

ARTICLE 17 - Responsabilité civile - répartition de la responsabilité

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

ARTICLE 18 - Charges communes

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes à concurrence des quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf stipulations contraires des statuts et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 19 - Recettes communes

Les recettes communes, éventuellement provenant des parties communes, seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

SECTION VI - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 20 - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 21 - Validité de constitution de l'assemblée générale

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

ARTICLE 22 - Assemblées

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par celui qui convoque.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

ARTICLE 23 - Convocations

Les convocations sont envoyées huit jours calendriers au moins et quinze jours calendriers au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

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

ARTICLE 24 - Ordre du jour

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, les membres de l'assemblée ont la faculté de discuter de toutes autres questions, sans pouvoir prendre à leur sujet de décision ayant force obligatoire.

Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

ARTICLE 25 - Indivision des voix

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

ARTICLE 26 - Mandat

Selon les prescrits de l'article 577-6 paragraphe 5 et 7 :

"§ 5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée, non-obstant le droit pour lui s'il est copropriétaire de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée ».

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

ARTICLE 27 - Droit de vote

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

ARTICLE 28 - Quorum

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE 29 - Délibérations - Majorité

a. Délibérations :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents et représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Dans ce cas, chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

b. Majorité spéciale - Unanimité :

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois/quart des voix :

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

b) de tous travaux affectant les parties communes;

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

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

- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

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

3° il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

ARTICLE 30 - Procès verbaux - Registre

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION VII. - SYNDIC

ARTICLE 31 - Nomination

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments éventuels du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 32 - Attribution du syndic

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et électricité, les fournisseurs divers, administrations, et caetera...

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.

ARTICLE 33 - Comptabilité

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

ARTICLE 34 - Recouvrement des créances

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvrées à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après mise en demeure produiront d'office un intérêt égal au taux d'escompte de la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au paiement effectif.

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

ARTICLE 35 - Délégation de loyer

Dans le cas où le bien du copropriétaire défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du copropriétaire défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours calendriers, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède le prescrit du présent article.

SECTION VIII. - DIVERS

ARTICLE 36 - Adresse - Communications

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre Intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuel ou futur, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire des

ces droits.

ARTICLE 37 - Différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas de désaccord entre certains copropriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté également devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

En cas d'accord des parties, procès-verbal en sera dressé.

Dans les deux cas, si le désaccord persiste, le juge compétent sera saisi du litige.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

ARTICLE 38 Election de juridiction.

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

ARTICLE 39

Les premières ventes des appartements dans l'immeuble pour lequel s'applique le présent acte de base avec règlement de copropriété seront dressées par le notaire Gaétan Bleeckx, notaire soussigné, notaire des vendeurs comparants aux présentes, à l'intervention du notaire éventuel de l'acquéreur, et ce aux fins d'assurer la conservation de toutes les minutes en une seule étude.

Chaque acquéreur de parties privatives devra supporter une quote part des frais du présent acte de base avec règlement de copropriété dont une copie lui sera remise lors de son achat.

TROISIEME PARTIE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

I. - ASSURANCES

ARTICLE 40 - Assurances.

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, chutes d'avions, dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties

privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

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

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

ARTICLE 41 - Expéditions.

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

ARTICLE 42 - Primes à charge d'un seul.

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

ARTICLE 43 - Assurances particulières.

a) Si des embellissements aient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE 44 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins.

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

II. - ENTRETIEN ET ASPECT

ARTICLE 45 - Entretien.

1. Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, devront être faits aux époques fixées suivant un planning établi par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver l'immeuble en bon état d'entretien.

2. Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

ARTICLE 46 - Accès.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes et des différents compteurs (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

ARTICLE 47 - Harmonie et style de la façade.

Les copropriétaires et occupants ne pourront pas mettre aux façades les enseignes et réclames utiles à leur activité sans l'autorisation de l'assemblée générale et à la condition expresse qu'elles ne soient pas de nature à dégrader les façades et à la qualité de vie des autres copropriétaires.

III. - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 48

1. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers, devront être maintenus libres en tout temps; il en va de même avec la devanture de l'immeuble. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, et autres véhicules.

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

ARTICLE 49

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privés, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

ARTICLE 50

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 51

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder dans l'immeuble des animaux. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée, entraînera pour le contrevenant le paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Les animaux exotiques sont interdits dans l'immeuble.

IV. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU, D'ELECTRICITE

ARTICLE 52 - Service des eaux.

Il existe un seul compteur d'eau pour toute la copropriété.

Des compteurs de passage sont installés afin que chaque propriétaire d'entité privée supporte les frais relatifs à sa consommation personnelle.

ARTICLE 53 - Chauffage.

1. Chauffage

Chaque appartement dispose d'un chauffage individuel au gaz.

La location des compteurs particuliers et la consommation incombent à l'occupant de chaque appartement.

2. Eau chaude

Chaque entité dispose d'un système de production d'eau chaude individuel.

ARTICLE 54 - Gaz - Electricité

1. Chaque appartement est pourvu d'un compteur individuel de gaz.

2. Chaque appartement est pourvu d'un compteur individuel d'électricité.

3. Il existe un compteur particulier pour les communs et le sous-sol.

Tous les compteurs (eau, gaz et électricité) se trouvent dans la cave à compteurs au sous-sol.

V. - MORALITE - TRANQUILLITE

ARTICLE 55 - Obligations de bienséance.

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

2. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils

n'incommoder les 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 et de télévision. Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements.

ARTICLE 56 - Destination des lots privatifs

1. les appartements sont destinés en principe exclusivement à usage de logement.

L'exercice sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de l'activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

2. Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux appartements privatifs de l'immeuble.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

ARTICLE 57 - Transmission des obligations

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés, à la demande des copropriétaires.

ARTICLE 58 - Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

2. Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

ARTICLE 59 - Divers

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

ARTICLE 60 - Publicité

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant.

A l'entrée commune, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur ces boîtes aux lettres peuvent figurer les noms, profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur domicile sus indiqué.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu des pièces officielle requises par la loi.

Interrogés par le notaire soussigné, les comparants déclarent consentir expressément à l'insertion aux présentes de leur numéro de registre national.

DONT ACTE

Fait à Saint Gilles, en l'étude.

Date que dessus.

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, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré douze rôles quatre renvois au premier bureau de l'Enregistrement de Forest, le quatre mai deux mille neuf, volume 5/69 folio 4 case 16.

Reçu : vingt-cinq euros (25 €)

Pour le Receveur (signé) VERSTRAELEN B.

SM

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Allies 276

ayant son siège à Forest (1190 Bruxelles) rue des Alliés 276

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le dix-huit avril.

A Bruxelles, 1190, rue des Alliés, 276.

Par devant Maître Sophie MAQUET, Notaire Associé à Bruxelles.

S'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'association des copropriétaires ayant son siège social à Forest (1190 Bruxelles) rue des Alliés 276.

Association des copropriétaires de l'immeubles placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes de l'acte de base reçu par le Notaire Gaëtan BLEECKX, à Saint-Gilles, le vingt-trois avril deux mille neuf, transcrit.

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

Sont ici présents les propriétaires suivants :

- | | |
|--|------------|
| <p>1) Monsieur MALGHEM Philippe Georges Albert Yves, né à Tournai le neuf avril mil neuf cent septante et un (numéro national : 71.04.09 345-31), célibataire, domicilié à 1190 Bruxelles, rue des Alliés, 276.</p> <p>Lequel déclare ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale auprès de l'officier de l'état civil compétent.</p> <p>Propriétaire du LOT 1 OU L'APPARTEMENT 1, comprenant :</p> <p>- <u>en propriété privative et exclusive</u> :</p> <p>a) au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une chambre, une cuisine, une salle d'eau ;</p> <p>b) au niveau du sous-sol : les caves numéros 1 et 2.</p> <p>- <u>en copropriété et indivision forcée</u> : deux cent quarante-deux / millièmes (242/1000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.</p> <p>c) <u>en copropriété avec jouissance privative et exclusive</u> : le jardin à l'arrière à charge d'en supporter l'entretien.</p> | <p>242</p> |
| <p>2) Monsieur ADDED Xavier Emilien Léon Franck, né à Schaerbeek, le sept novembre mil neuf cent septante-trois et Madame NASIRI Haleh, née à Téhéran</p> | <p>272</p> |

(Iran), le dix mai mil neuf cent septante-huit, demeurant ensemble à 1180 Uccle, rue du Doyenné 65. NN 78.05.10-420.80 et 73.11.07-129.10.

Propriétaire des LOTS 2 et 3, étant

le **LOT 2 ou l'APPARTEMENT 2**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du premier étage : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un balcon et une terrasse ;

b) au niveau du sous-sol : **la cave numéro 3**.

- en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-deux / millièmes (272/1000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

le **LOT 3 ou l'APPARTEMENT 3**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du premier étage : l'escalier vers le deuxième étage ;

b) au niveau du deuxième étage : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un balcon et une terrasse, la cage d'escaliers vers le troisième étage ;

c) au niveau du troisième étage : deux mansardes et un grenier ;

d) au niveau du sous-sol : **la cave numéro 4**.

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-six / millièmes (486/1000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Ensemble mille/millième

1000/1000

486

Il résulte de la composition de l'assemblée que toutes les quotités indivises dans les parties communes sont représentées.

La séance est ouverte à 18 heures 30, sous la présidence de Mademoiselle Haleh NASIRI, prénommée.

I. La présente assemblée a pour ordre du jour :

EXPOSE PREALABLE

I. Les comparants sont copropriétaires des Lots 1, 2, 3 et 4 de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE FOREST

Dans une maison de commerce et de rapport sise **rue des Alliés 276**, cadastrée section **A**, numéro **59 A 6** pour une contenance de deux ares cinq centiares (02a05ca) :

Revenu cadastral : 1.576 euros.

Le **LOT 1 OU L'APPARTEMENT 1**, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du rez-de-chaussée : un salon, une salle à manger, une chambre, une cuisine, une salle d'eau ;

b) au niveau du sous-sol : **les caves numéros 1 et 2.**

- en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-deux / millièmes (242/1000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

c) en copropriété avec jouissance privative et exclusive : le jardin à l'arrière à charge d'en supporter l'entretien.

Le LOT 2 ou l'APPARTEMENT 2, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du premier étage : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un balcon et une terrasse ;

b) au niveau du sous-sol : **la cave numéro 3.**

- en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-deux / millièmes (272/1000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain.

Le LOT 3 ou l'APPARTEMENT 3, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

a) au niveau du premier étage : l'escalier vers le deuxième étage ;

b) au niveau du deuxième étage : un séjour, deux chambres, une cuisine, une salle d'eau, un wc, un balcon et une terrasse, la cage d'escaliers vers le troisième étage ;

c) au niveau du troisième étage : deux mansardes et un grenier ;

d) au niveau du sous-sol : **la cave numéro 4.**

- en copropriété et indivision forcée : quatre cent quatre-vingt-six / millièmes (486/1000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Origine de propriété

Monsieur Philippe MALGHEM est propriétaire du lot 1 pour l'avoir acquis des époux BITAR Abderrahim – AKHARRAZ Hayat aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gaétan BLEECKX, notaire à Saint-Gilles et Maître Sophie MAQUET, Notaire associé à Bruxelles, le vingt-trois avril deux mille neuf, transcrit.

Monsieur ADDED Xavier et Madame NASIRI Haleh sont propriétaires des Lots 2 et 3 pour les avoir acquis des époux BITAR Abderrahim – AKHARRAZ Hayat aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gaétan BLEECKX, notaire à Saint-Gilles, le vingt-six juin deux mille neuf, transcrit.

II. Les copropriétaires sont réunis en assemblée générale extraordinaire avec pour ordre du jour :

Modification des caves de l'immeuble : division de la cave numéro 3 propriété du lot 2 telle que repris sur le plan ci-annexé pour ne faire qu'un avec la cave numéro 2 propriété du Lot 1.

III. Pour être admises la proposition à l'ordre du jour doit réunir les quatre/cinquième des voix pour lesquelles il est pris part au vote conformément à l'article 577 -9 du Code Civil ;

CONSTATATION DE LA VALIDITE DE L'ASSEMBLEE

Cet exposé est vérifié et reconnu exact par les copropriétaires qui se reconnaissent aptes à statuer sur les objets à l'ordre du jour.

Les copropriétaires abordent l'ordre du jour et prennent les résolutions suivantes :

MODIFICATION DES CAVES DE L'IMMEUBLE

L'assemblée décide de diviser la cave numéro 3 propriété du lot 2 telle que repris sur le plan ci-annexé et d'attribuer la quotité ainsi cédée à la cave numéro 2 pour ne faire qu'un ladite cave numéro 2 propriété du Lot 1. L'assemblée constate que cette modification n'emporte aucune modification des quotités communes dans le bien.

En conséquence, l'assemblée requiert le Notaire d'acter que les propriétaires des LOTS 2 et 3 cèdent sous les garanties ordinaires de fait et de droit la quotité de cave numéro 3 d'une superficie de six mètre carrés, telle que reprise sous liseré jaune au plan ci-annexé au propriétaire du LOT 1 pour le prix de deux mille Euros (2.000,00€).

Monsieur Xavier Added et Madame Haleh Nasiri reconnaissent avoir reçu de Monsieur Philippe Malghem la somme de deux mille Euros antérieurement aux présentes. Dont Quittance.

VOTE

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de l'acquéreur.

DECLARATIONS PRO FISCO

Après avoir entendu lecture de l'article 203, premier alinéa du Code des Droits d'Enregistrement, les parties ont déclaré évaluer la quotité de cave cédée à deux mille Euros (2.000,00€).

Droit d'écriture Cinquante Euros (50,00 €).

ÉTAT CIVIL

Pour satisfaire au prescrit de l'Arrêté Royal du douze décembre deux mille, le Notaire Sophie Maquet soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu de leurs cartes d'identité.

Les comparants autorisent expressément le Notaire Sophie Maquet soussigné à indiquer leur numéro national dans le présent acte

Le Notaire Sophie Maquet, soussigné, certifie avoir identifié les comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office, lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

La séance est levée à 18 heures 45.

De tout quoi, le Notaire soussigné a dressé le présent procès-verbal.

Date et lieu que dessus.

Et lecture commentée faite, les copropriétaires ont signé avec le Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

F2011/465/1911/N

Enregistré trois rôles un renvoi

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette

Le 21 avril 2011

Volume 28 folio 100 case 14

Reçu vingt-cinq euros (25)

L'inspecteur principal a.i. (signé) W. ARNAUT.

RECETTE COMPLEMENTAIRE

Au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette

Le dix juin 2011

Volume 18 folio 77 case 19

Reçu deux cent vingt-cinq euros (€ 225)

L'inspecteur principal a.i. (signé) W. ARNAUT.