

COORDINATION DES STATUTS,  
y compris sa modification du 28 décembre 1994  
DE LA RESIDENCE DIELEGEM  
Rue Frans Vekemans, 151

à 1020 BRUXELLES

Numéro d'entreprise : 0838.162.449

---

L'an mil neuf nonante quatre

Le neuf août

Par devant Maître **Louis DE COSTER**, notaire résident à Schaerbeek et Maître **Michel GERNAIJ** notaire résidant à Saint-Josse-ten-Noode.

**ONT COMPARU**

1. La Société anonyme **LE CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE**, dont le siège social est établi à Bruxelles, boulevard Pacheco, 44.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Bourdin à Bruxelles, le vingt-quatre novembre mil huit cent soixante, dont les statuts approuvés par arrêté royal du huit décembre mil huit cent soixante et publiés au Moniteur Belge du six décembre suivant, ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu par l'assemblée générale extraordinaire de actionnaires du trente et un mars mil neuf cent nonante trois constatée par procès-verbal du ministère du notaire Herwig Van de Velde à Bruxelles à la même date, publié à l'annexe au Monteur Belge sous les numéros 930427-12 et 13 et inscrit au registre de commerce de Bruxelles sou le numéro 383.200.

Ici représentée par :

Monsieur Guy Prové, employé, demeurant à Leuven, Bunswijkstraat, 8, agissant au terme d'une procuration du notaire Herwig Van de Velde à Bruxelles en date du deux août mil neuf cent nonante quatre, dont le brevet reste ci-annexé.

2. La société Anonyme « **CONSTRUCTBEL** », ayant son siège social à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 322.

Constituée suivant acte reçu par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, en date du vingt-huit août mil neuf cent quatre-vingt-sept, publiée aux annexes de Moniteur Belge du seize septembre suivant sous le numéro 870916-123 et dont les statuts ont été modifiés par acte du notaire Robert De Coster prénommé en date du vingt-sept avril mil neuf cent quatre-vingt-neuf publié aux annexes du Moniteur Belge sous le numéro 870530-65.

Ici représentée par son administrateur délégué agissant en vertu de l'article 18 des statuts.

Monsieur Paul Louis Hector VAN BELLE, entrepreneur, demeurant à Wemmel, Fleminglaan 4.

Nommé aux fonctions d'administrateur par l'assemblée générale tenue aux termes de l'acte de constitution et désigné comme administrateur délégué par le conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue du même acte.

Réélu aux fonctions d'administration par l'assemblée générale extraordinaire tenu par acte de notaire Robert De Coster prénommé en date du quinze juin mil neuf cent nonante deux et désigné comme administrateur délégué par le conseil d'administration qui s'est réuni à l'issue du même acte, publié aux annexes du moniteur Belge en date du sept juillet suivant, sous le numéro 920707-169.

Les comparants, préalablement au statut immobilier faisant d'objet du présent acte nous a exposé ce qui suit :

## **CHAPITRE 1 . EXPOSE**

Article 1. Le Crédit Communal est propriétaire du bien suivant :

### **VILLE DE BRUXELLES – NEDER OVER HEEMBEEK**

Un terrain situé à front de la rue Vekemans, contenant en superficie d'après titre six ares soixante-sept centiares sept dixmilliares, cadastré ou l'ayant été section D, numéro 182 N 7 pour six ares nonante deux centiares.

Tel que ce bien est figuré au plan de mesurage dressé par le géomètre Ziegler en date du huit juin mil neuf cent quatre-vingt-neuf, plan qui restera ci-annexé.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien appartient au Crédit Communal pour l'avoir acquis de Monsieur François Ferdinand Robert Styfhals, pensionné et son épouse Madame Marie Petronilla Cooreman, sans profession, ensemble à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Guy Wackers à Molenbeek-Saint-Jean et Maître Marcel Knops à Bruxelles en date du deux août mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le cinq septembre suivant, volume 10319, numéro 1.

Les époux Styfhals – Cooreman en étaient propriétaires ainsi qu'il suit :

- partie appartenait à Monsieur Styfhals pour lui avoir été attribué dans un acte de partage reçu par le notaire Jean De Ruydts à Vilvoorde, le dix-sept avril mil neuf cent trente-cinq transcrit.
  - partie appartenait à Monsieur et Madame Styfhals-Cooreman pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Matthys à Vilvoorde, le quinze Mars mil neuf cent quarante, transcrit.
- Partie appartenait à Monsieur Styfhals pour lui avoir été attribué dans un acte de partage reçu par le notaire Constant Timmermans à Schaerbeek, le vingt-sept août mil neuf cent quarante-sept transcrit.

### **CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES FIGURANT AUX TRITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS.**

L'acte du notaire Wackers prénommé du deux août mil neuf cent quatre-vingt-neuf prémentionné stipule littéralement ce qui suit :

« In hogervermelde akte van notaris De Ruydts van zeventien april negentien honderd vijf en dertig, waarin lot 2 Vekemansstraat, 149a, toebedeeld wordt aan de heer François Styfhals en lot 3 aan juffrouw Elisabeth Styfhals staat vermeld wat volgt»:

“Alle gevels en scheidingsmuren en afsluitingen tussen de drie loten zijn gemeen. Voor “alle gebeurlijke regeling van gemeenheden met aanpalende eigenaars zullen de nieuwe” eigenaars met deze laatsten moeten afrekenen zonder tussenkomst vanwege hunne “mededeelaars.

“ De afloop der waters zal duidelijk behouden blijven zoals aangeduid op de grondkaart “vastgehecht aan hogervermelde akte, maar ingeval van eigendomsoverdracht van lot drie zal “iedere eigenaar den afloop zijner waters op eigen grond moeten verzekeren.

“Op eerste aanvraag van een der twee belanghebbenden zullen loten twee en drie zich van “elkaar moeten scheiden schrijlings op de scheidingslijn A.B.C. en dit op gemene kosten “hetzelfde voor de afscheidingslijn D.E.

“In de akte verleden voor notaris Jean Matthys op vijftien maart negentienhonderd veertig, houdende verkoop door Juffrouw Elisabeth Styfhals aan de heer en Mevrouw Styfhals Cooreman, wordt hiernaar verwezen en bedongen:

“In geval van veranderingen aan huidig verkocht goed of van den eigendom staande “tussen huidig verkochte goed en het goed blijvende toehoren aan Juffrouw Styfhals, ”verklaart deze laatste

van nu af, aan deze bepaling te verzaken: doch er zal een opzeg per “aanbevolen brief moeten gedaan worden drie maand op voorhand”

Les futurs acquéreurs d'éléments privatifs de l'ensemble à construire objet du présent acte seront subrogés dans les stipulations spéciales ci-avant reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application.

Sur ce même terrain, doit être élevé un immeuble d'appartements (rez-de-chaussée plus trois étages plus étage technique plus caves et parkings).

#### Article 2.

Le Crédit Communal désire conserver, dans les futurs bâtiments, le rez-de-chaussée (450m<sup>2</sup>) plus quatre parking privatifs, parkings privatifs, parking numéros un-deux-trois-quatre avec leur quote-part en copropriété et indivision forcée, mais ne désire pas entreprendre lui-même une opération de promotion immobilière. Pour ce motif il a mené avec la société Constructbel comparante de seconde part, des négociations ayant pour objet l'accord constaté ci-dessous, qui a pour but de permettre au Crédit Communal d'atteindre prévu, soit la propriété d'un rez-de-chaussée bancaire plus extension de plus ou moins cent trente-six mètre carrés plus quatre parkings dans les nouvelles constructions, tout en permettant à la société Constructbel de construire l'intégralité des bâtiments à front de la rue et de vendre aux tiers qui se porteront acquéreurs les locaux disponibles à cette fin.

### **Chapitre II Convention principale**

#### § 1. Renonciation à l'accession

#### Article 3.

Le Crédit Communal autorise Constructbel à construire immédiatement sur le terrain prédécrit un immeuble de rez-de-chaussée plus quatre niveaux à front de la rue Vekemans à Neder-over-Heembeek.

Il renonce, dès à présent, en faveur de Constructbel au droit d'accession lui appartement en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil, quant aux constructions qui seront édifiées par Constructbel sur ce terrain.

Aux termes du présent acte les comparants conviennent de mettre l'immeuble à construire et le terrain prédécrit qui lui sert d'assiette sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée de terrain constituant au accessoire inséparable des parties privatives, de dresser l'acte de base de cet immeuble comportant la description de l'immeuble, sa division, la détermination des parties communes, un statut réel et un règlement d'ordre intérieur, avec diverses annexes, sont les plans.

#### MODIFICATION

*Lors d'un acte de base modificatif, reçu par les notaires De Coster et Gernaij, prénommés en date du dix-huit décembre mil neuf cent nonante-quatre, il a été convenue de modifier le §1 Renonciation à l'accession article 3, ci avant, à savoir :*

« en transférant le bénéfice de la renonciation à l'accession à l'exclusion toutefois des locaux vendu par Constructbel au Crédit Communal par l'acte de vente précité du neuf août mil neuf cent nonante quatre en ce compris cave privative C9 dont la propriété exclusive est établie au profit du Crédit Communal aux termes du présent acte, au profit de la société anonyme I.S.T.T. qui accepte.

De même le crédit Communal avec l'accord de Constructbel transfère le bénéfice de l'option d'achat, ci-après, cessible sur quatre mille/dix millièmes du terrain assiette de l'immeuble à la Société Anonyme I.S.T.T. qui assumera toutes les obligations de Constructbel à ce sujet mais sans que ce transfert libère Constructbel d'aucun de ses engagements envers le Crédit Communal de deux sociétés étant solidairement et indivisiblement obligées envers le Crédit Communal.

La société anonyme Constructbel reste obligée sans changement des conditions envers le Crédit Communal en exécution de l'acte de vente précité ».

## 2. Option d'achat

### Article 4.

Le Crédit Communal a donné au promoteur Constructbel une option d'achat cessible, sur quatre mille/dixmillièmes de terrain propriété du Crédit Communal pour permettre à chaque amateur d'appartements, caves et parkings d'acquérir, outre les constructions relatives à cet appartement et propriété du promoteur en fonction de la renonciation à accession ci-dessus, également les quotités de terrain, éléments d'indivision forcée actuellement dans la patrimoine du Crédit Communal.

Cette option ne porte pas sur les quotités de terrain (six mille/dixmillièmes) que le Crédit Communal se réserve comme élément d'indivision forcée pour les locaux privatifs dont il désire devenir propriétaire et qui seront traités infra.

Cette option, est limitée dans le temps, le terme en étant fixé deux ans après le commencement des travaux qui aura lieu au plus tard le premier septembre mil neuf cent nonante quatre, date après laquelle elle tombera de plein droit, un mois après rappel par lettre recommandée adressée par le comparant de première part au comparant de seconde part.

### Article 5

La contenance du bien susindiqué n'est pas garantie, la différence fera profit ou perte pour le promoteur, sans bonification ni indemnité, cette différence excédât-elle de vingtième.

### Article 6

Aucune garantie n'est donnée par le Crédit Communal en ce qui concerne les vices du sol et du sous-sol, le promoteur Constructbel ayant eu l'occasion, avant la signature, de procéder à tous les sondages et examens jugés nécessaires.

### Article 7

Le terrain est mis sous option avantage ou grevé de servitudes apparentes, occultes, continues et discontinues, actives ou passives et « dans son état actuel ». Le Crédit Communal certifie n'avoir pas accordé de servitude ou de droit restrictif de la libre disposition du bien mais faire toutes les réserves de droit en ce qui concerne les autorisations administratives en matière de construction.

### Article 8.

Le crédit Communal précise, en matière d'urbanisme que toute responsabilité en matière de permis d'urbanisme, y compris sa demande, incombe au promoteur.

Le promoteur nous remet présentement en vue de l'annexer au présent acte, un exemplaire du permis d'urbanisme, délivré par de Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles en date du vingt-quatre juin mil neuf cent nonante quatre ainsi que les plans annexés au dit permis.

### Article 9.

La valeur totale du bien mis sous option, soit dix mille/dixmillièmes du terrain, est fixée à QUATRE MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS.

### Article 10.

L'option doit être par lettre recommandée à la poste, le cachet de cette dernière faisant foi pour la date, elle peut l'être globalement ou partiellement et notamment, le Crédit Communal s'engage à vendre aux futurs acquéreurs d'appartements et autres locaux au fur et à mesure qu'ils lui seront présentés par le promoteur, les quotités de terrain afférentes aux dits appartements et locaux, pour un prix qu'il percevra lors de la signature des actes notariés, en proportion de sur base de la ventilation des quotités de terrain prévue dans l'acte de base à intervenir et relatif aux constructions à réaliser. Les ventes de quotités se feront toujours sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

### Article 11.

1) Le promoteur Constructbel en cas de levée d'option au nom d'un tiers, s'engage à prévoir le paiement du prix lors de la signature de l'acte authentique (dans les quatre mois de signature du compromis), frais à charge de l'acquéreur. Ce délai est également de rigueur si l'option est levée par le promoteur pour compte propre.

2) A l'expiration de l'option, le Crédit Communal restera propriétaire des quotités pour lesquelles l'option n'aura pas été levée ; pour le dédommager de l'indisponibilité prolongée, le promoteur lui règle à l'expiration du délai de l'option une somme égale à la valeur des quotités restantes, fixée par rapport au prix global du bien divisé par mille et multiplié par le nombre de quotités demeurant disponibles.

Il sera facultatif à la société Constructbel de s'affranchir du paiement de ce dédommagement en faisant elle-même l'acquisition et en payant de prix des quotités pour lesquelles elle n'aurait pas présenté des acquéreurs dans le délai imparti.

Comme il a été précisé plus haut, l'option peut être levée globalement ou partiellement et au nom et pour compte d'un ou plusieurs tiers ; de même cette option est cessible, dans toutes les hypothèses où elle n'est pas levée par le promoteur Constructbel. Celui-ci sera tenu envers le Crédit Communal solidairement et indivisiblement avec leur cessionnaire et ou bénéficiaire de la levée d'option globale ou partielle.

Une levée d'option est toujours essentiellement conditionnée par le paiement du prix d'achat dans le délai imparti.

### **CHAPITRE III DESCRIPTION DETAILLEE DE LA PROPRIETE**

Les plans de l'immeuble ont été dressés par l'architecte Etienne Hermans dont les bureaux sont établis rue des Pêcheurs 36a 1120 Bruxelles

La société Constructbel nous a remis un exemplaire des plans de l'immeuble signés par l'architecte, que Monsieur Paul Van Belle es qualité nous a déclaré conformes à ceux à l'autorisation de bâtir.

Les comparants ont signé les plans ne varietur avec nous notaires, et nous ont requis de la déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte, ainsi que le cahier des charges descriptif des travaux.

Les appareils sanitaires et l'équipement des cuisines figurent aux plans à titre indicatif seulement, le cahier spécial des charges donnant de plus amples précisions à ce sujet.

Ces plans comportent :

- implantations/situation
- sous-sol
  - rez-de-chaussée
- premier étage
- étages et étage en recul
  - coupe A-B
- coupe C-D
- façade côté rue et façade arrière

*Description détaillée du sous-sol selon le nouveau plan ci-annexé et conforme à l'acte de base modificatif reçu par les notaires prénommés en date du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-quatre.*

Parties communes :

Rampe d'accès vers le rez-de-chaussée, bande de roulement et aire de manœuvre des emplacements pour voitures et garages, couloir d'accès vers le hall, hall, ascenseur et cage d'ascenseur, sas donnant accès au local des poubelles, au local de la machinerie de l'ascenseur et au couloir desservant les caves, local des poubelles, local de la machinerie de l'ascenseur, et la machinerie, couloir d'accès vers les caves des appartements, les caves des compteurs et un grand

local à usage privé, la cave destinée aux compteurs d'eau et de gaz, la cave destinée aux compteurs d'électricité, dégagement vers les escaliers, cage d'escaliers et escaliers vers le rez-de-chaussée.

### Parties privatives

#### Dix caves privatives, savoir :

- Les caves C1 à C6 numérotées de gauche à droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue et située en façade à rue (côté nord de l'immeuble)
- La cave C9 destinée à recevoir l'installation de chauffage central du rez-de-chaussée, auquel elle est rattachée aux termes du présent acte à titre d'accessoire privatif et considérée de commun accord des parties comme étant comprise dans la vente précitée au Crédit Communal étant incluse dans le prix de vente convenu, la cave C9 est située en face de la cave C1 à gauche de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci de la rue. La cave C9 est figurée sous un liséré rouge au plan ci-annexé.
- La cave C 7 est située en face de la cave C2.
- La cave C8 est incorporée au garage double 9 et 9bis et uniquement accessible par ces garages, elle est située sous la cage d'escalier.
- Une grande cave dénommée centrale téléphonique numérotée C10 pouvant être affectée notamment à l'activité de Belgacom Entreprise publique autonome, pour servir au placement et à l'exploitation de matériels spéciaux ou à toute autre usage compatible avec la sécurité et la tranquillité de l'immeuble. Cette centrale téléphonique cave C 10 est figurée sous un liséré jaune au plan ci-annexé.

Constructbel et le Crédit Communal se réservent le droit d'établir actuellement et ultérieurement au profit des locaux appartenant au Crédit Communal , au plafond de la cave C10 et des autres caves tant communes que privatives, des câbles d'électricité et des gaines pour câbles. Une chape de quinze centimètres est prévue à cet effet.

Douze garages ou emplacements pour voiture numérotés de gauche à droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue.

Les garages et emplacements numéros 1 à 7 sont situés au fond de l'immeuble côté sud en façade arrière.

Les numéros 1 à 4 sont des emplacements propriété du Crédit Communal aux termes de l'acte de vente prévoyant.

Les numéros 5 à 7 sont des garages avec porte.

Les garages numéros 8 à 11 sont situés au centre de l'immeuble en face des garages 1 à 7.

Les garages 8,10 et 11 sont des garages simples, les garages 9 et 9bis formant un garage double donnant accès à la cave C8 qui en est inséparable et constitue un accessoire de ces garages, pouvant être vendu avec ceux-ci.

### Rez-de-chaussée.

#### Parties communes ;

- le porche d'accès à la rampe de roulement vers le sous-sol et la rampe, la porte cochère,
- la porte d'entrée vers les appartements des étages, sas d'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone, hall, ascenseur et cabine de d'ascenseur, portes donnant accès à l'escalier vers les étages et vers de sous-sol, cage d'escalier et escalier.
- le jardinet situé derrière l'immeuble est uniquement accessible par les locaux privatifs du rez-de-chaussée et réservé à l'usage séparé et exclusif de chacun de ceux-ci, les deux parties de jardinet étant limitées par la prolongation de l'axe du mur mitoyen entre le local de gauche d'une part en l'agence de banque d'autre part.

### Parties privatives

- 1) à gauche de l'immeuble vers l'arrière, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue :

une surface privative à usage de bureaux, avec couloir d'accès, accessible par l'entrée commune vers les étages, pouvant servir à 'extension de l'agence du Crédit Communal ou à tout autre usage conforme aux prescriptions urbanistiques, avec petite terrasse arrière accessible uniquement pour les besoins de son entretien.

2) à droite de l'immeuble lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue :

l'agence de banque : comparant :

à l'intérieur : entrée particulière avec dégagement, entrée marquée S.S.B., salle de guichets et guichets, salle de coffres bureau paysagé bureau de direction, salle d'archives, cabinet de toilette avec water-closet, bureau kitchenette, local de la centrale de refroidissement d'air située au-dessus de la rampe d'accès aux garages accessible par le couloir d'accès à la zone d'extension prédécrite.

à l'extérieur : en façade à rue : à l'usage exclusif de l'agence de banque : la zone de recul comprise entre l'alignement et la façade de l'agence de banque.

Premier étage :

Parties communes

Cage d'escalier et escalier vers le rez-de-chaussée et les étages avec palier et porte donnant accès au hall commun aux deux appartements de cet étage, hall commun, cage d'ascenseur et ascenseur.

Parties privatives :

1) L'appartement de gauche lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue comportant :

séjour vers l'arrière, cuisine et grande terrasse arrière avec armoire halle de nuit donnant accès au water-closet à la salle de bains et au local de rangement avec boiler, chambre un et chambre deux en façade avant, chauffage à l'électricité.

2) l'appartement de droite, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue comportant :

hall, séjour vers l'arrière et grande terrasse arrière avec armoire, hall de nuit, dégagement de gauche donnant accès à la salle de bains avec water-closet et chambre deux ; chambre trois, dégagement de droite donnant accès à un local de rangement avec boiler et à la chambre un, salle de bain avec water-closet accessibles par la chambre un, chauffage à l'électricité.

Deuxième étage et troisième étage identique

Parties communes

Cage d'escalier et escalier vers le rez-de-chaussée et les étages avec palier et porte donnant accès au hall commun aux deux appartements de cet étage, hall commun, cage d'ascenseur et ascenseur.

Parties privatives

1) l'appartement de gauche lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue comportant :

séjour vers l'arrière, terrasse avec armoire, cuisine, hall de nuit donnant accès au water-closet à la salle de bain et à un local de rangement avec boiler, chambre un et chambre deux en façade avant, chauffage à l'électricité

2) l'appartement de droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue, comportant :

hall, séjour vers l'arrière, terrasse avec armoire, cuisine, hall de nuit et water-closet, chambre

deux, dégagement salle de bains, chambre trois, local de rangement avec boiler, chambre un et salle de bains avec water-closet accessible par la chambre un, chauffage à l'électricité

Quatrième étage en recul

Parties communes

Cage d'escalier et escalier vers le rez-de-chaussée avec palier, cage d'ascenseur et ascenseur

donnant directement accès au hall privé de l'appartement et cet étage.

Parties privatives

Hall, vestiaire avec water-closet, grand séjour, cuisine, local de rangement avec boiler, salle de bains, chambre un et chambre deux, grande terrasse en façade avant accessible uniquement pour les besoins de son entretien et grande terrasse accessible en façade arrière, chauffage à l'électricité.

Toiture en terrasse

Partie communes

Le toiture terrasse accessible uniquement pour les besoins de son entretien.

Les souches de cheminées et gaines de ventilation, aucune antenne n'est prévue sur la toiture.

**CHAPITRE IV. DIVISION DE L'IMMEUBLE ET REPARTITION EN QUOTITES COMMUNES.** (conforme à l'acte de base modificatif du vingt-huit décembre mil neuf cent nonante-quatre) :

« Les comparants sub. 1 et 2 déclarent en vue l'opérations juridiques diverses vouloir modifier ainsi qu'il suit la division de cet ensemble immobilier en un premier espace à usage de bureau (agence de banque) et un second espace à usage de bureau pouvant servir à l'extension de l'agence de banque au rez-de-chaussée, sept appartements aux étages et au sous-sol quatre emplacements pour voiture, huit garages et neuf petites caves ces dernières avant être rattachées aux privatifs de l'un ou l'autre appartements sauf la cave C8 rattachée aux garages 9 et 9bis, et la grande cave constitue une unité indépendante dénommé C10, chaque privatif devant constituer une propriété distincte avec comme accessoire une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété, les caves n'ayant pas de quotités, à l'exception de la grande cave C10 pouvant être affectée à l'activité de Belgacom ».

Répartition en quotités communes de la propriété du terrain.

En raison de la valeur commerciale de la partie du rez-de-chaussée formant l'agence de banque de l'immeuble situé à fond de rue, la valeur du terrain incorporée à l'agence bancaire est supérieure à la valeur du terrain inhérente aux autres parties privative.

La propriété du terrain étant représentée par six millièmes, ceux-ci se répartissent comme suit :

- rez-de-chaussée gauche zone d'extension : cinq cent cinquante cinq dix millièmes

555/10.000ièmes

- agence de banque : cinq mille trois cent quatre-vingt-un /dix millièmes

5381/10.000ièmes

premier étage

- appartement de gauche quatre cent quarante-quatre/dix millièmes

444/10.000ièmes

- appartement de droite : sic cent quarante-neuf :dix millièmes

649/10.000ièmes

deuxième étage

- appartement de gauche quatre cent quarante-quatre/dix millièmes

444/10.000ièmes

- appartement de droite : sic cent quarante-neuf :dix millièmes

649/10.000ièmes

troisième étage

- appartement de gauche quatre cent quarante-quatre/dix millièmes

444/10.000ièmes

- appartement de droite : sic cent quarante-neuf :dix millièmes

649/10.000ièmes

- appartement du quatrième étage cinq cent septante sept/dix millièmes

577/10.000ièmes

-emplacement pour voiture numéro un/ seize/dix millièmes

16/10.000ièmes

-emplacement pour voiture numéro deux/ seize/dix millièmes

16/10.000ièmes



-emplacement pour voiture numéro trois/ seize/dix millièmes	16/10.000ièmes
-emplacement pour voiture numéro quatre/ seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-garage numéro cinq : seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-garage numéro six : seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-garage numéro sept : seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-garage numéro huit : seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-garage double numéro neuf en neuf bis : vingt-quatre/dix millièmes	24/10.000ièmes
-garage numéro dix: seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-garage numéro onze : seize/dix millièmes	
16/10.000ièmes	
-grande cave numéro C10 : vingt-quatre/dix millièmes	<u>24/10.000ièmes</u>
total dix mille/dix millièmes	
10.000/10.000ièmes	

#### **CHAPITRE V.A.**

Les parties communes générales de la construction de l 'ensemble immobilier représentant dix mille/dix millièmes comme suit :

-rez-de chaussée gauche zone d'extension : huit cent septante huit/ dix millièmes	878/10.000ièmes
-agence de banque : deux mille dix-huit/dix millièmes	2.018/10.000ièmes
<u>premier étage</u>	
- appartement de gauche : sept cent septante neuf/dix millièmes	
779/10.000ièmes	
- appartement de droite : mille cent quarante : dix millièmes	1.140/10.000ièmes
<u>deuxième étage</u>	
- appartement de gauche : sept cent septante neuf/dix millièmes	
779/10.000ièmes	
- appartement de droite : mille cent quarante : dix millièmes	1.140/10.000ièmes
<u>troisième étage</u>	
- appartement de gauche : sept cent septante neuf/dix millièmes	
779/10.000ièmes	
- appartement de droite : mille cent quarante : dix millièmes	1.140/10.000ièmes
- appartement du	
- appartement du <u>quatrième étage</u> : mille neuf/dix millièmes	1.009/10.000ièmes
-emplacement pour voitures numéro un : vingt-six/dix millièmes	
26/10.000ièmes	
-emplacement pour voitures numéro deux : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-emplacement pour voitures numéro trois : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-emplacement pour voitures numéro quatre : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-garage numéro cinq : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-garage numéro six : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-garage numéro sept : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-garage numéro huit : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes
-garage double numéro neuf et neuf bis : trente-neuf/dix millièmes	
39/10.000ièmes	
-garage numéro dix : vingt-six/dix millièmes	26/10.000ièmes

-garage numéro onze: vingt-six/dix millièmes 26/10.000ièmes  
-grande caves numéro C10 : trente-neuf /dix millièmes  
39/10.000ièmes  
Total dix mille/dix millièmes  
10.000/10.000ièmes

#### **CHAPITRE V.B.**

Les parties communes aux seuls appartements des étages et au local extension de l'agence de banque au rez-de-chaussée représentant dix mille/dix millièmes ceux-ci se répartissent comme suit :

- rez-de-chaussée gauche zone d'extension : mille deux cent soixante dix millièmes 1.260/10.000ièmes  
- premier étage  
- appartement de gauche : mille dix/dix millièmes  
1.010/10.000ièmes  
- appartement de droite : mille quatre cent septante/dix millièmes  
1.470/10.000ièmes  
- deuxième étage  
- appartement de gauche : mille dix/dix millièmes  
1.010/10.000ièmes  
- appartement de droite : mille quatre cent septante/dix millièmes  
1.470/10.000ièmes  
- troisième étage  
- appartement de gauche : mille dix/dix millièmes  
1.010/10.000ièmes  
- appartement de droite : mille quatre cent septante/dix millièmes  
1.470/10.000ièmes  
- appartement du quatrième étage : mille trois cent/dix millièmes  
1.300/10.000ièmes  
total dix mille/dix millièmes  
10.000/10.000ièmes

Les balcons et les terrasses n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes, la quote part de chaque local privatif couvre les balcons et terrasses qui en sont une dépendance.

#### **CHAPITRE VI.**

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction. Chaque local comprendra le nombre de dix millièmes indiqués aux tableaux précédent.

Ces valeurs sont acceptés par tous les futurs copropriétaire comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

#### **CHAPITRE VII.**

a) La mitoyenneté des parties de murs construites par le comparant de seconde part vers les propriété limitrophes, situées au-dessus des héberges ou établies en sous-œuvre ou en exhaussement, lui est réservée.

Cette réserve a uniquement comme but de permettre au comparant de seconde part de toucher à son profit exclusif, le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des susdite parties de murs, au cas où ceux-ci viendraient à en faire usage. Ce prix sera touché directement par le comparant de seconde part ou se ayants-droit, sur simple quittance et sans intervention des copropriétaire de l'immeuble dont question au présent acte.

Si toutefois les dits propriétaires devaient prêter leur bons offices pour permettre de toucher le prix en question, ils s'engagent à le faire gracieusement et à première demande.

Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour le comparant ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Ces murs demeureront au contraire, aux entiers risques, périls et charge des copropriétaires.

#### b) Service des eaux

1. Le ou les abonnements au service des eaux tant pour les parties privatives de la bâtisse que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.

2. Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par les compteurs distincts appartement au service des eaux.

4. Chaque année au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant d'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

La ou les premières demandes d'abonnements peuvent être souscrites par le comparant de seconde part constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Complémentairement à ce qui précède au sujet du service des eaux il est signalé aux futurs acquéreurs de locaux privatifs, que le comparant de seconde part se réserve la faculté d'assurer le compte de la répartition de la consommation d'eau froide au moyen de compteurs placés et loués par une firme spécialisée ainsi qu'il suit :

Un contrat de location sera le cas échéant passé entre le comparant de seconde part et une firme spécialisée que le comparant se réserve de choisir, contrat aux termes duquel, la firme spécialisée louera au comparant de seconde part pour compte de la copropriété et des acquéreurs futurs de locaux privatifs un certain nombre de compteurs d'eau froide.

Ledit contrat fait partie intégrale des futures ventes d'appartements et autres locaux privatifs, une copie sera remise aux acquéreurs qui par le seul fait de leur acquisition s'engagent à en respecter les termes.

Il ne pourrait être mis en terme à ce contrat dans le cadre des conditions du dit contrat que pour autant que la majorité absolue des copropriétaires en décident ainsi suivant les règles d'ordre intérieur de gestion du bâtiment.

Dans cette éventualité, les compteurs seraient déposés par les services de la firme spécialisée aux frais d'ensemble des copropriétaires et repris par elle qui en est propriétaire.

Une distribution d'eau sera assurée aux endroits prévus au cahier des charges.

Chaque appartement, agence de banque, ou bureau sera pourvu d'un compteur individuel permettant une répartition équitable des frais de consommation de l'eau.

#### c. Réserve de droits à égards des futurs acquéreurs.

Le comparant de seconde part se réserve expressément le droit pour lui et ses ayants-cause à tous titres se soumettant à son contrôle, sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte et à ses annexes, et au règlement générale de propriété.

a. outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le cahier des charges, au cours de la construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes. Ces modifications ne pourront en aucun cas affecter l'agence bancaire et le local privatif du rez-de-chaussée réservé à une extension éventuelle de l'agence bancaire.

b. de cloisonner chaque plateau au mieux de convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur de appartements comme il le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveau ou même de nouveau différents suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir in local privatif ou de créer les locaux privatifs et des appartements supplémentaires de tout de leur propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris aux façades et accès. Les modifications dans la distribution des dix millièmes devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées à des tiers.

c. de destiner certain niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires moyennant autorisation préalable des autorités compétentes ; étant entendu qu'une activité ne pourra s'y exercer qui serait susceptible de concurrencer des activités habituellement exercées par l'agence bancaire telles que ces activités sont plus amplement décrites sous l point 4) de la section VI du règlement d'ordre intérieur.

d. de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

e. de constituer à titre de servitude perpétuelle au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs dont l'immeuble est constitué, le passage de toutes canalisations, de gaines et conduits de cheminées nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

f. de modifier d'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur pour les mettre en harmonie avec les aménagements de l'immeuble exécutés en concordance avec des dispositions qui précèdent et les autres stipulations su présent acte.

A. cet effet tous les futurs copropriétaires de l'immeuble à l'exclusion de l'agence bancaire, par le seul fait de leur acquisition donnent mandat au comparant de les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base, promettant ratification au besoin.

## **CHAPITRE VIII**

Le comparant déclare que sa volonté est que chaque appartement, chaque garage, chaque emplacement pour voiture, chaque cave et l'agence de banque ainsi que le local réservé à l'extension éventuelle de l'agence de banque forment une propriété distincte, de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux ou les grever de droits réels.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, l'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dan les parties communes, le comparant de seconde part a établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous

ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

## **CHAPITRE IX REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **STATUT DE L'IMMEUBLE**

#### **Section 1.Copropriété indivise et propriété privative**

A. L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires dans la mesure des quotités de chacun

B. Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives, les fondations l'ossature en béton armé, les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs de façades et fenêtres, les balustrades, les conduits de cheminée et de ventilation, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eaux, de gaz et d'électricité desservant les parties communes, les branchements d'eaux, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur et ses accessoires, l'entrée commune des appartements et la porte d'entrée, les dégagements, paliers, escaliers, les cage d'escaliers, le dégagement du rez-de-chaussée, la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales, les gaines pour tuyauteries, la cabine de la machinerie de l'ascenseur, le trottoir, le rampe d'accès au garage et l'aire de manœuvre, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiés par les lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ; du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze et l'usage.

Sont cependant privatives, les conduites l'alimentation de gaz, et l'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

C. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

D. Chaque propriété privée comportera les parties constructives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décorations intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dit locaux (exemple : compteurs

particuliers et canalisation particulier des eaux, gaz, électricité, téléphone, chauffage central individuel, ouvre porte, parlophone)

Les pavements des balcons et terrasses sont choses privées non l'étanchéité de ces balcons et terrasses, celle-ci faisant partie de la toiture générale de l'immeuble

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative, dans les limites fixées par la loi et le présent contrat, 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 à ses frais, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous la responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les parties privatives des autres propriétaires.

En cas de travaux aux gros murs intérieurs, en cas de percement de murs de refend, ces travaux doivent être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sauf ce qui est dit à l'article F.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

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

F. Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux. Moyennant l'autorisation de l'assemblée statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires, le copropriétaire intéressé pourra s'adresser à un autre architecte.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, plusieurs appartements et de le rediviser ensuite.

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à une majorité de trois/quarts des voix. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

H. Les propriétaires pourront établir des persiennes lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par le comparant.

Cette règle n'étant pas applicable à l'agence de banque dont le propriétaire conserve une totale liberté en ce domaine.

Ils pourront établir des postes privés de téléphone sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble, l'assemblée générale pourra, à la majorité absolue des voix établir d'ordre intérieur à ce sujet.

Aucune antenne n'est prévue, l'installation de toute antenne privée est interdite.

Le téléphone, la radiodiffusion et la télédiffusion peuvent être installés dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler des occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

I. La grande cave dénommée Centrale Téléphonique C10 pourra servir de centre de distribution étant un espace technique qui fera intégralement partie de l'infrastructure Belgacom.

Les principaux équipements privés étant :

- répartiteurs pour câbles à paires cuivre et fibres optiques
- approvisionnement en énergie avec notamment des batteries
- équipement de communications numériques équipement de transmission

Le tout permettant la mise en place d'une infrastructure de centrale de télécommunications et d'équipements supplémentaires.

Une servitude perpétuelle est établie sur le sous-sol de l'immeuble aux endroits à déterminer par le comparant sub 1 pour l'introduction et la maintien des câbles et tuyaux.

Il est prévu un chemin de câbles totalement accessible de dimensions caractéristique 60x20cm (BxH) depuis le percement du mur extérieur jusqu'au local cave numéro C10.

Le percement du mur sera effectué à l'aide d'éléments spéciaux fournis par Belgacom et encastrés lors de la construction du mur extérieur.

Il est prévu vers la rue environ vingt tuyaux d'attente de diamètre d'environ 125 millimètres.

La centrale téléphonique Cave numéro C10 n'abritera que les équipements Belgacom aussi longtemps que Belgacom en sera propriétaire.

Deux orifices seront prévus pour la ventilation

Le centrale téléphonique cave numéro C10 sera accessible au personnel de Belgacom par l'entrée des appartements au rez-de-chaussée et par l'entrée des garages et le couloir des caves vingt-quatre heures sur vingt-quatre et sept jour sur sept, Le personnel de Belgacom disposera des clés nécessaires.

## **Section 2. – L'Association de copropriété**

### **Article 1 : Dénomination - Siège.**

Cette association est dénommée "*l'Association des copropriétaires de la Résidence Dielegem*". Elle a son siège dans l'immeuble, sis à 1020 Bruxelles, rue Frans Vekeman,151.

### **Article 2 : Personnalité juridique – Composition**

L'association générale des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

L'association porte le numéro d'entreprise 0838.162.449.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### **Article 3 : Dissolution – liquidation de l'association**

#### **a) Dissolution**

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 peut 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.

#### **b) Liquidation**

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

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 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation 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 4 : Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

#### Article 5. Objet social.

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

#### Article 6 : Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

#### Article 7 : Actions en justice – Frais

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 le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

### **Section 3. L'administration du bâtiment**

#### Article 8 : L'Assemblée Générale des copropriétaires

##### **§1.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en



conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

### **§2.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **§3.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

### **§4. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.**

L'assemblée générale annuelle se tient la dernière quinzaine du mois de février à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Outre cette assemblée générale ordinaire, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée, chaque fois qu'il est nécessaire, par le syndic, ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes

### **§5.- Convocations**

#### **a) Principes**

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

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

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

Tous les frais et débours afférents à la convocation de l'assemblée(s) sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication (fax et/ou email).

#### c) Adresse de convocation

**Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.**

#### d) Syndic et syndic provisoire

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

#### e) Consultation

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

### **§6.- Ordre du jour**

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

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

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

### **§7.- Constitution de l'assemblée**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

### **§8.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu d'établir une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **§9.- Délibérations**

### a) Droit de vote

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

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 dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

### b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

### c) Règles de majorité

#### 1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

#### 2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

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

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

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

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

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

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

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 ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4;

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.

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

#### d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

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

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

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

#### e) Vote par écrit

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

#### f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

### **§10.- Actions en justice**

#### a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

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

#### b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le

copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

#### c) Par un occupant

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

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

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

#### d) Adresses de correspondance recommandée

Toute correspondance recommandée est à peine de nullité adressée au domicile, ou à défaut à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

### **§11.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

## Article 9 : Le Syndic

### **§1.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

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

### **§2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

### **§3.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

### **§4.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### **§5.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

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

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

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

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

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

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

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

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la

preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

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

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### **§6.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **§7.- Démission – Fin de sa mission**

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

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### Article 10 : Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

#### Article 11 : Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont dès à présent reprises dans ce règlement de copropriété :

« La vérification annuelle de l'entière comptabilité. Elle sera limitée uniquement sur le plan des dépenses et entrées communes, hors toute transaction effectuée par les copropriétaires individuellement. L'état des dépenses ainsi que les entrées seront vérifiés, ainsi que toutes les transactions, liées à celles-ci et à l'aide des extraits de compte bancaire. Ceux-ci, ainsi que les factures originales et un bilan, établi à la date de la clôture de l'exercice, seront mis par le syndic à la disposition du commissaire aux comptes. Celui-ci devra soumettre annuellement à l'assemblée générale un rapport de cette vérification ainsi que les constatations faites »

#### Article 12 : L'année d'exercice comptable et le montant de la mise en concurrence

L'année d'exercice comptable de l'association des copropriétaires de la résidence « L'Araucaria » couvre la période du premier janvier au trente et un décembre.

Il est décidé que pour tous marchés et contrats à partir d'un montant de deux mille cinq cents euros (2.500,00€) une mise en concurrence est obligatoire.

#### Article 13 : Cession d'un lot.

§1 Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

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

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

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

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

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

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

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

#### **Section 4 : Répartition des charges communes.**

##### **A. Entretien et réparations**

1) Chacun des propriétaires des locaux privatifs contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration d'administration et de gérance de l'immeuble, proportionnellement aux quotités de base des parties communes générales de la construction déterminées ci-avant, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

2)a) Cependant 'agence de banque proprement dite dispose d'une entrée particulière : elle n'utilisera pas l'entrée commune des appartements de l'immeuble, ni l'ascenseur, ni la cage d'escalier.

De même les prestations de la femme d'ouvrage n'intéressent pas l'agence de banque proprement dite sauf si elle est a du nettoyage du trottoir.

Les prestations du syndic n'intéressent guère l'agence de banque proprement dite

b)L'entretien, les réparations le renouvellement et l'éclairage de l'entrée communes des appartements, du porche, du hall, de le cage d'escalier, des dégagements et du sous-sol.

c) Les frais de la femme d'ouvrage comportant l'entretien courant, les émoluments et toute autre charges inhérentes au nettoyage et à l'entretien des parties communes, ainsi que les ustensiles et accessoires à ce nécessaire.

d)Les émoluments du syndic

Ces charges reprises ci-dessus sub b, c et d, de même que les charges des primes d'assurances y afférentes se répartissent entre les propriétaires concernés des appartements de la surface privative du rez-de-chaussée pouvant servir d'extension à l'agence de banque et des garages et emplacements à l'exclusion de l'agence de banque proprement dite conformément au tableau repris ci-après :

Rez-de-chaussée zone d'extension : mille deux cent et un /dix millièmes

1.201/10.000ièmes

Premier étage

Appartement de gauche : neuf cent soixante et un /dix millièmes

961/10.000ièmes

Appartement de droite : mille quatre cent et cinq/dix millièmes

1.405/10.000ièmes

Deuxième étage

Appartement de gauche : neuf cent soixante et un /dix millièmes

961/10.000ièmes

Appartement de droite : mille quatre cent et cinq/dix millièmes

1.405/10.000ièmes

Troisième étage

Appartement de gauche : neuf cent soixante et un /dix millièmes

961/10.000ièmes

Appartement de droite : mille quatre cent et cinq/dix millièmes

1.405/10.000ièmes

Appartement au quatrième étage : mille deux cent quarante-six/dix millièmes

1.246/10.000ièmes

Emplacement pour voiture numéro un :trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Emplacement pour voiture numéro deux :trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Emplacement pour voiture numéro trois: trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Emplacement pour voiture numéro quatre :trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Garage numéro cinq : trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Garage numéro six : trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Garage numéro sept : trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Garage numéro huit : trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Garage double numéros neuf en neuf bis ; cinquante-deux/dix millièmes

52/10.000ièmes

Garage numéro dix : trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Garage numéro onze : trente-cinq/dix millièmes

35/10.000ièmes

Grande cave numéro C10 : cinquante-trois/dix millièmes

—

53/10.000ièmes

Total dix mille/dix millièmes

10.000/10.000ièmes

Si le crédit communal décidé ultérieurement de supprimer l'accès au bureau du rez-de-chaussée (zone d'extension éventuelle de l'agence de banque) par le hall commun du rez-de-chaussée donnant accès aux appartements des étages. Il est dès à présent prévu que le bureau zone d'extension cessera de contribuer aux charges communes décrites ci-dessus sub 2b, c et d.

Dès lors le tableau de répartition de ces charges repris ci-dessus sera modifié de telle manière que le numérateur de répartition de ces charges communes, relatif au bureau zone d'extension sera supprimé et que le dénominateur sera réduit pour être ramené à huit mille sept cent nonante neuvièmes.

d) Les ascenseurs ne sont pas utilisés par les usages de l'agence de banque et de la surface privative d'extension au rez-de-chaussée.

Les propriétaires et usagers des garages et emplacements pour voitures n'interviennent pas directement dans les frais d'ascenseurs ; s'ils font usage des dits ascenseurs il faut considérer que les frais qui en résultent sont couverts par la participation des appartements aux dits frais.

La répartition des frais résultant des ascenseurs en ce compris d'assurance se fera entre les seuls propriétaires des appartements des étages ainsi qu'il suit :

premier étage :

appartement de gauche : mille cent cinquante deux/dix millièmes  
1.152/10.000ièmes

appartement de droit : mille six cent quatre vingt quatre/dix millièmes  
1.684/10.000ièmes

deuxième étage

appartement de gauche : mille cent cinquante deux/dix millièmes  
1.152/10.000ièmes

appartement de droit : mille six cent quatre vingt quatre/dix millièmes  
1.684/10.000ièmes

troisième étage

appartement de gauche : mille cent cinquante deux/dix millièmes  
1.152/10.000ièmes

appartement de droit : mille six cent quatre vingt quatre/dix millièmes  
1.684/10.000ièmes

appartement du quatrième étage : mille quatre cent nonante deux/ dix millièmes  
1.492/10.000ièmes

TOTAL : dix mille/dix millièmes  
10.000/10.000ièmes

3) Enfin concernant la stabilité générale de l'ensemble immobilier, l'étanchéité des terrasses, des sous-sols, l'entretien de la toiture du bâtiment à rue, de la toiture de la partie arrière du rez-de-chaussée ces charges se répartissent proportionnellement aux quotités de bases de la construction.

4) Entretien général des façades y compris la peinture et la nettoyage des châssis et des portes extérieures.

Ces charges se répartissent suivant les quotités de base de la construction.

5) L'entretien immobilier, les réparations et le renouvellement de la porte du garage, des bandes de roulement de la rampe d'accès et des aires de manœuvre en sous-sol l'éclairage de la rampe d'accès et de l'aire de manœuvre sont à charge des utilisateurs des emplacements pour voiture et garages et du propriétaire de la grande cave numéro C10 savoir à concurrence d'un quatorzième par emplacement ou garage simple et deux/quatorzième pour le garage double 9 et 9 bis et pour la grande cave numéro C10

6) Les réparations et les travaux sont répartis en deux catégories, réparations urgentes et réparations non urgentes.

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

conseil de copropriété conseil de copropriété Réparations non urgentes ; ces travaux et réparations devront être soumis à l'assemblée et décidé moyennant une majorité de trois / quarts des voix

6. Les propriétaires devront donner accès à leurs appartements, bureaux, caves, garages, emplacements pour voiture et agence de banque pour toutes les réparations et nettoyages des parties

communes. A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé qu'au quinze juillet au quinze septembre.

Si ces propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur chef à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### B. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base dans les parties communes de construction non compris le terrain, à l'exception toutefois des impôts relatifs au terrain qui seront répartis suivant les quotités de division de celui-ci.

#### C. Divers

La responsabilité découlant de l'article 1386 du code civil, ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotités établis dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Dans de cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### D. Recettes

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

### **Section 5 : Assurance et reconstruction.**

#### A. Immeuble

1) L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoqués par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts occasionnés par les débordement des gouttières, toitures, canalisations intérieures tant eau alimentaire que chauffage, l'inondation de toutes natures en caves y compris refoulement ou débordement d'égouts pour quelque raison que ce soit, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Les premières assurances seront contractées par le comparant de seconde part et les copropriétaires rembourseront au comparant de seconde part les primes par lui payées, dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété des constructions.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la propriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

2) Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

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

4) En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque

ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée. Mais sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés en hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

5) L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, pour autant que ç'a été décidé en assemblée générale par une majorité de quatre/cinquièmes des voix. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien, et à concurrence de cette plus-value.

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en décide à l'unanimité des voix.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées : l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'exposé ci-dessus suivant les tableaux relatifs aux quotités dans le terrain et aux quotités dans les parties communes de la construction.

6) a) si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais : ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des 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 faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

## B. Accidents

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un habitant de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées dans les proportions établies précédemment pour les frais d'ascenseur et pour les prestations de la femme d'ouvrage.

Les premières assurances seront contractées par le comparant de seconde part.

## CHAPITRE X Règlement d'ordre intérieur.

1) Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements, agence de banque, bureau, caves, garages et emplacements pour voitures un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale de l'immeuble à la majorité

absolue des voix en ce compris les voix rattachées à l'agence bancaire et aux locaux du rez-de-chaussée, (tableau des quotités des parties communes de la construction)

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux de l'assemblée générale et être en outre insérées dans un livre dénommé 'livre de gérance » tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

2) En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

### SECTION I. Entretien

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

Cette stipulation s'applique également au nettoyage ou à la peinture des châssis, quoique-ceux-ci soient parties privatives, dans le but de conserver aux façades leur aspect d'uniformité et de bon entretien.

Les frais en résultant seront répartis suivant les quotités établis ci-avant pour les parties communes de la construction de l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

### SECTION II. Aspect

Les propriétaires et occupants des étages ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique, ni enseigne, ni réclame ou autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble.

Le propriétaire de l'agence de banque, aura le droit perpétuel qui lui est concédé d'occuper la façade avant de l'immeuble pour y installer ses publicités et enseignes lumineuses ou autres, à placer en dessous des seuils des fenêtres de premier étage. En outre des enseignes lumineuses perpendiculaires à la façade pourront être placées sur la façade avant, à tout endroit jugé utile par le propriétaire.

Le propriétaire de l'agence de banque pourra également y aménager un distributeur automatique de billets et toutes autres installations propres à une agence de banque.

Les rideaux aux fenêtres devront être d'un modèle uniforme, en voile suisse de teinte claire.

Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

### SECTION III. Ordre intérieur

1) Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par la façade vers la rue ; la cage d'escalier et l'ascenseur ne pourront être utilisés en aucune façon.

2) Les parties communes notamment l'entrée, les escaliers et paliers, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, des occupants et visiteurs lesquels devront être montés dans les appartements ou remisés dans les garages.

3) Il ne pourra être fait sur les paliers aucun travail de ménage tels quel brossage de tapis, habits, meubles, cirage de chaussures, etcetera.



4) Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides, ou conformes aux modèles admis par les administrations compétentes.

5) Il est toléré aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux domestiques.

L'assemblée générale de l'immeuble pourra cependant, à la majorité absolue des voix des propriétaires d'appartements retirer cette autorisation précaire, étant une simple tolérance toujours révocable pour l'animal cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeurs ou autrement.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après la signification de la décision de l'assemblée, le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité absolue des voix de propriétaires et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

6) L'accès à la grande cave numéro C10 aura lieu par l'entrée des appartements au rez-de-chaussée et par la porte cochère donnant accès aux garages en sous-sol et par les dégagements du sous-sol. Le propriétaire de la cave numéro C10 disposera des clés nécessaires à cet effet.

#### SECTIONS IV Moralité – Tranquillité

1) les propriétaires, leurs locataires, leur préposés et domestiques et autres occupants, devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils d'haute fidélité est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que l'utilisation de ces appareils incommodent des autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques de chauffage central et de conditionnement d'air, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau et le conditionnement d'air.

2) Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leur baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

3) Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble, elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

La cave numéro C8 ne pourra être vendue qu'avec le garage double 9 et 9bis.

La grande cave numéro C10 pourra être vendue à des propriétaires des parties privatives de l'immeuble soit à des tiers. Initialement il est envisagé de la vendre à Belgacom en vue d'y réaliser l'équipement de son réseau.

#### SECTION V. Ascenseur

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires concernés. Cette assemblée établit aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

#### SECTION VI. Destination des locaux

1) Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements des étages. Les appartements sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ou de bureaux ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble, à charge de se conformer aux prescriptions urbanistiques.

Les locaux commerciaux du rez-de-chaussée ne pourront en aucun cas, être affectés à l'exploitation d'un commerce entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Les boucheries, charcuteries, poissonneries et épiceries sont expressément exclues.

2) Il est d'apposer dans le porche ou le hall commun, une plaque de modèle admis par le comparant de seconde part ou par l'assemblée générale, indiquant de nom et la profession de l'occupant, la raison sociale du bureau, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Sur la porte d'entrée particulière de l'appartement, il est permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par le comparant ou l'assemblée générale indiquant le nom en la profession de l'occupant.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession du titulaire, ainsi qu l'étage où se trouve son appartement.

Ces inscriptions sont d'un modèle uniforme admis par le comparant ou par l'assemblée générale.

3) Il ne peut être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit jamais déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

4) Il sera interdit d'exercer dans l'immeuble toutes activités susceptibles de concurrencer les activités habituellement exercées par le propriétaire de l'agence bancaire et notamment des activités de crédit, de financement, d'assurances, d'agence de voyage, sans que cette énumération soit limitative ; cette disposition ne pourra être modifiée que moyennant d'accord par la majorité absolue des voix. En cas de contravention à ladite disposition, le contrevenant, tant propriétaire que locataire pourra être astreint à la cessation immédiate de l'activité non autorisée par le présent règlement sans préjudice au droit pour le propriétaire de l'agence bancaire de réclamer à charge du contrevenant tous dommages-intérêts.

#### SECTION VII. Femme d'ouvrage.

1) Une femme d'ouvrage ou un service de nettoyage veillera à l'entretien du hall et de la cage d'escaliers des appartements, Elle veillera également à l'entretien de l'aire de manœuvre et des dégagements des caves.

Elle est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. La première femme d'ouvrage est nommée par le comparant de seconde part, ultérieurement, elle sera engagée par le syndic. Elle sera payée par les soins du syndic qui pourra la congédier après en avoir référé au conseil de copropriété.

2) Le service de la femme d'ouvrage comportera tout ce qui est l'usage dans les immeubles bien tenus.

Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune aux seuls appartements, local d'extension éventuel de l'agence de banque, caves et garages pour autant qu'elle soit occupée pour leur seul usage. L'agence de banque proprement dite n'interviendra pas dans les frais de la femme d'ouvrage.

La femme d'ouvrage n'a d'ordre à recevoir que du syndic. Le syndic sera tenu de congédier la femme d'ouvrage si l'assemblée des propriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée

## SECTION VIII. Gérance

1) Le conseil de copropriété, est composé du président et de deux assesseurs. S'il n'est lui-même propriétaire. Le syndic n'est pas membre du conseil de copropriété. Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux ou moins de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité absolue.

2) Le syndic sera élu par l'assemblée générales qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux ; si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

3) Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement les travaux de réparation urgents de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses, dans les proportions indiqués par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

4) Le syndic veillera au bon entretien de l'immeuble, des toitures, égouts, canalisations.

5) Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

6) Le syndic présentera annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, après le contrôle régulier par le commissaire aux comptes. Il présentera trimestriellement à chaque propriétaire, son compte particulier. Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. De montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires ; elle fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de copropriété, bloquer les services de l'électricité et de l'eau desservant l'appartement du défaillant ; cette clause est essentielle et de rigueur ; le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cinq cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous des copropriétaires ; le syndic a, à cet effet un mandat contractuel et irrévocable

Afin d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic ne devra pas se justifier de l'accord des copropriétaires vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt ou profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien de parties communes.

Si le local privatif du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le syndic a, à cet effet de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; Le locataire ne pourra

s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir des services dont il est privé, il sera passible de poursuites pénales.

#### SECTION IX. Dispositions générales

1) En cas de désaccord entre les copropriétaires en entre un ou plusieurs d'entre eux, et le syndic, toutes les difficultés d'interprétation, l'exécution, soit du statut de l'immeuble, soit du règlement d'ordre intérieur, seront exclusivement soumises au Juge de Paix.

compétent ratione loci, sur requête de la partie la plus diligente.

Les demandes de paiement de provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents ;

2) Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

Quiconque est ou devient propriétaire, occupant ou titulaire à un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé de plein droit, par ce seul fait, dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient dans la suite, résulter de ce règlement général.

3) La répartition des charges établies par le présent acte ne peut être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix .

4) Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit, élu dans l'immeuble même.

#### **Chapitre XI Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les comparants « lisent domicile en leur siège respectif.

#### **Chapitre XII Dispositions transitoires.**

##### Premières charges communs

L'achat du premier mobilier commun, des poubelles et ustensiles de nettoyage constitue une première charge communes aux seuls appartements, garages, emplacements pour voiture et local d'extension éventuel de l'agence de banque à l'exclusion de l'agence bancaire proprement dite, que chaque acquéreur rembourse ra au comparant.

##### Frais de présent acte de base

Le frais du présent acte de base sont fixés forfaitairement à douze francs le dix millième dans la construction, sauf garages et emplacements, à trois mille francs par emplacement pour voitures ou garage simple et à six mille francs par garage double, qui seront supportés par chaque acquéreur de locaux privatifs au prorata de ses quotités.

Ces frais seront remboursés au comparant de seconde part par chaque acquéreur de local privatif.

### Bail emphytéotique

Pour le cas où les services compétents l'exigeraient le comparant sub 2 pourra prévoir une cave destinée à recevoir une cabine de haute tension dans les sous-sols de l'ensemble immobilier. Le comparant sub 2 déterminera librement l'emplacement de cette cave le cas échéant par prélèvement sur une partie privative.

Cette cave pourra faire l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la commune ou de tout autre organisme intéressé. A l'effet de conclure ce bail, d'en déterminer le loyer et les conditions, les futurs acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble à construire par le seul fait de la signature de acte authentique d'acquisition , donnent tous pouvoirs et mandat irrévocable à la société anonyme Constructbel, comparant à l'effet de signer en leur nom le bail emphytéotique dont s'agit et d'en fixer les conditions.

Pour le cas où les services compétents ne manifesteraient pas le désir d'établir une cabine à haute tension dans l'immeuble, les acquéreurs de locaux privatifs seront sans recours de ce chef contre le constructeur.

### Dispense de transcription des annexes

Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire les annexes du présent acte à l'exception du cahier des conditions générales des ventes.

### **DONT ACTE**

Passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite de tout ce qui précède le comparant a signé avec nous notaire, la minute du présent acte restant à maître Louis Decoster notaire soussigné.

(suivant les signatures)

*Ces statuts, ont été coordonnés, conformément l'obligation imposée par la loi du 2 juin 2010, et sa modification par la loi du 15 mai 2012, par le syndic en fonction, le 12 janvier 2013. Le texte a été soumis à l'approbation de l'assemblée générale du*

.....



conseil de copropriété conseil de copropriété conseil de copropriété conseil de copropriété conseil  
de copropriété conseil de copropriété conseil de copropriété