

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le dix-huit février.

En l'étude, à Molenbeek-Saint-Jean

Devant **Pierre Vermeulen**, notaire de résidence à Molenbeek-Saint-Jean

A

ONT COMPARU :

1.

Ci-après dénommés « *les comparants* ».

Lesquels nous ont préalablement exposé ce qui suit :

- Exposé préalable -

1. Description du bien

Les comparants sont propriétaires du bien ci-après décrit :

1.1. Commune d'IXELLES (septième division)

Une maison de commerce et de rapport situé rue du Tabellion 6 à 10, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section B numéro 236N/3 pour 2 a 5 ca, tenant ou ayant tenu à Vander Elst-Bormans, Société immobilière ASSURA, KRUGER Rob et ayants droit, Rentiers-Van Ginneken et Hammoudan-Joudran.

Revenu cadastral : 3.891 EUR

1.2. Origine de propriété

2. Prescriptions urbanistiques - réglementation.

2.1. Le bien est soumis aux limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

2.2. Il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire soussigné par la Commune d'Ixelles, ce qui suit littéralement reproduit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

A. En ce qui concerne la destination : Plan Régional d'Affectation du Sol (approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001) : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et liseré de noyau commercial;

Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol sont disponibles sur le site internet régional à l'adresse suivante : <http://www.pras.irisnet.be>

B. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Il sera fait application des prescriptions :

- *du Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 3 mai 2001);*
- *du Règlement Régional d'Urbanisme (A.G.R.B.C. du 21 novembre 2006);*
- *du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles.*

C. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

D. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : A ce jour, l'Administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

E. Autres renseignements :

Le bien n'a fait l'objet d'aucun certificat ou permis d'urbanisme délivré dans les trois ans qui précèdent la demande de renseignements.

Le bien n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation défini par le Plan Régional de Développement approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12 septembre 2002 (Moniteur Belge du 15 octobre 2002).

Le bien n'est pas grevé d'emprise en sous-sol pour permettre le passage d'une canalisation, servant au transport de produits gazeux dans le cadre de la Loi du 12 avril 1965.

Tous les monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont à titre transitoire, considérés comme inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région jusqu'à la publication de cet inventaire (art. 333 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) »

3. Dossier d'intervention ultérieure

Les comparants déclarent que, depuis le 1er mai 2001, il n'a été effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure a été rédigé.

4. Environnement - gestion des sols pollués

a. Permis

Les comparants déclarent que le bien n'a, à leur connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien, objet des présentes, une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

b. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les comparants reconnaissent avoir été informés des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au cédant d'un

droit réel de demander une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Les comparants déclarent que l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a délivré en date du 16 novembre 2012 une attestation qui stipule textuellement ce qui suit : « **1. Identification de la parcelle** N° de commune : 21447 Section B N° de parcelle : 21447_B_0236_V_003_00 Adresse : Rue du Tabellion 8-10,1050 Bruxelles Superficie : 205,13 m2 **2. Statut de la parcelle** La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. ... (on omet). **4. Validité de l'attestation du sol** La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance. ... (on omet). Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment.

Les comparants déclarent avoir reçu un exemplaire de ladite attestation et qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précisent notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à leur connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet du présent acte.

5. Confirmation de la division de l'immeuble

La lettre adressée au notaire soussigné par la Commune d'Ixelles, le 28 janvier dernier, portant les références 7/U/656, stipule entre autres littéralement ce qui suit : « *De l'étude de nos documents, archives et des documents que vous nous avez fournis, nous pouvons vous confirmer que le bien est divisé en un rez-de-chaussée commercial et six logements aux étages répartis comme suit :*

- rez-de chaussée : un commerce
- entresol : bureau lié à l'activité commerciale du rez-de-chaussée
- premier étage : deux appartements
- deuxième étage ; deux appartements
- troisième étage : deux appartements

Tout futur changement d'affectation ou modification du nombre de logements dans l'immeuble devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation ».

Une copie de ce courrier est annexée aux présentes.

- Mise sous le régime de la copropriété -

Les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter leur volonté de placer le bien sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt (20) lots privés.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants déclarent dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les **statuts** de la copropriété et le **règlement d'ordre intérieur** ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et les parties

communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dressé par le Géomètre-Expert immobilier Monsieur Eric Alost dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire :

1) Les plans de l'immeuble dressés par Monsieur Eric ALOST, géomètre-expert immobilier, à 1471 GENAPPE, rue Banterley 72

2) La répartition des quotités indivises établie par Monsieur Eric Alost, prénommé, sur base du rapport portant la date du 14 mai 2012. Ledit rapport restera annexé aux présentes après avoir été lu, commenté et signé par les comparants et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, se composent donc d'une part de l'acte de base de l'immeuble (y compris les documents susmentionnés sub 1. et 2.), et d'autre part du règlement de copropriété.

L'acte de base, le règlement de copropriété, le règlement de l'ordre intérieur ainsi que le rapport du géomètre-expert immobilier (avec les plans de l'immeuble y compris) se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres, étant toutefois entendu que si l'acte de base déroge au rapport précité en ce qui concerne la description des parties privatives et communes, c'est l'acte de base qui prévaut.

Pour tout ce qui n'est pas réglé dans les présents statuts, il est renvoyé aux dispositions légales.

Titre premier - ACTE DE BASE

CHAPITRE I. – L'IMMEUBLE

ARTICLE 0 - Description des biens

Un immeuble à appartements, sis à Ixelles, rue du Tabellion 6-8-10, comprenant un rez-de-chaussée à vocation commerciale (actuellement une librairie), six appartements aux étages, huit caves, et neuf greniers, le tout sur une parcelle de terrain développant une superficie 2a 5ca, tels que ces constructions sont figurées aux plans évoqués dans l'exposé préalable.

ARTICLE 1 - Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

1. Généralités

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un

propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

2. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs.

Les comparants certifient n'avoir établi aucune servitude au profit ou au détriment du bien et certifient qu'il n'existe, à leur connaissance, aucune servitude qui grève ou qui avantage le bien.

ARTICLE 2 - Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le bien est placé sous le régime de la copropriété forcée et sa propriété divisée juridiquement.

Le bien sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part en parties privatives, à savoir le rez-de-chaussée, les appartements, caves et greniers, ou de manière plus générale, dénommées « partie privative » ou « lot », qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

- d'autre part des parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000ièmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

CHAPITRE II. – LES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 3 - Description des parties privatives

Il résulte des plans ci-annexés que le bien comprend :

1. Au sous-sol :

Huit caves numérotées de 1 à 8.

1. **la petite cave numéro 1** située au centre de la façade avant, côté droit en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 4m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/1.000

2. **la petite cave numéro 2** située au centre de la façade avant, côté gauche en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 4,5m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 3/1.000

3. **la cave numéro 3** située en façade avant, côté gauche en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : les deux pièces en enfilade d'une superficie d'environ 37m² avec leur porte

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 23/1.000

4. **la cave numéro 4** située en façade avant, côté droit en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : cinq pièces en enfilade d'une superficie d'environ 82,1 m². Dans la deuxième pièce, présence d'un escalier privatif vers le rez-de-chaussée. Cet escalier est actuellement condamné. Dans la troisième pièce, présence d'un four à pain. Depuis la cinquième pièce accès à une petite cour triangulaire à usage exclusif des propriétaires de cette cave

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 55/1.000

c) la jouissance exclusive d'une petite cour accessible depuis la cinquième pièce de la cave.

5. **la petite cave numéro 5** située à l'arrière du bâtiment, côté gauche en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 8,9m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : six /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 6/1.000

6. **la petite cave numéro 6** située à l'arrière du bâtiment, côté gauche à droite de la cave numéro 5 en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 5,9m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : quatre /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/1.000

7. **la petite cave numéro 7** située au centre du bâtiment, côté gauche, derrière la cave numéro 3 en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 6,1m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : quatre /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 4/1.000

8. **la petite cave numéro 8** située à l'arrière du bâtiment, au milieu de la façade arrière, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite d'une superficie d'environ 8,2m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

2. **Au rez-de-chaussée et entresol :**

Le commerce avec deux entrées privatives directes depuis la voirie (dont une entrée est actuellement non-utilisée) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au rez-de-chaussée : la partie droite du bâtiment est composée du commerce, la partie gauche du bâtiment est composée de réserve et la partie centrale à l'arrière du bâtiment est composée d'une cuisine et d'un bureau. Accès à l'arrière à deux cours couvertes à usage exclusif du commerce

à l'entresol : une pièce servant de bureau, dans la partie centrale à l'arrière du bâtiment.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 231/1.000

c) la jouissance exclusive de deux cours couvertes et deux toilettes situées à l'arrière du bâtiment

3. **Au premier étage :**

L'appartement numéro 1 situé sur la gauche du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon au milieu et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/1.000

L'appartement numéro 2 situé sur la droite du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon au milieu et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 103/1.000

4. **Au deuxième étage :**

L'appartement numéro 3 situé sur la gauche du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon au milieu et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/1.000

L'appartement numéro 4 situé sur la droite du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon au milieu et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 103/1.000

5. Au troisième étage :

L'appartement numéro 5 situé sur la gauche du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon au milieu et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/1.000

L'appartement numéro 6 situé sur la droite du bâtiment en regardant de la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall avec toilette, une cuisine et salle à manger à l'avant avec balcon, un salon au milieu et une chambre et salle de bains à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et trois /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 103/1.000

6. Au niveau des combles

Neuf greniers numérotés de 1 à 9.

1. le grenier numéro 1 situé en partie centrale du bâtiment en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 1,6 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : un /millième indivis des parties communes dont le terrain : 1/1.000

2. le grenier numéro 2 situé en partie arrière gauche du bâtiment en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 9,6 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

3. le grenier numéro 3 situé en partie avant droite du bâtiment en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 19 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : onze /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 11/1.000

4. le grenier numéro 4 situé en partie arrière gauche du bâtiment, à gauche du grenier numéro 2 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 11,9 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

5. **le grenier numéro 5** situé en partie avant droite du bâtiment, à gauche du grenier numéro 3 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 8,9 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

6. **le grenier numéro 6** situé en partie avant gauche du bâtiment, à gauche du grenier numéro 5 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 8,9 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

7. **le grenier numéro 7** situé en partie avant gauche du bâtiment, à gauche du grenier numéro 6 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 18,8m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : dix /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 10/1.000

8. **le grenier numéro 8** située en partie arrière droite du bâtiment, à gauche du grenier numéro 9 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 9,4 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : cinq /millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 5/1.000

9. **le grenier numéro 9** située en partie arrière droite du bâtiment, à droite du grenier numéro 9 en regardant de la rue, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : le grenier proprement dit d'une superficie d'environ 12,7 m² avec sa porte

b) en copropriété et indivision forcée : sept/millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 7/1.000

ARTICLE 4 - Valeur respective des lots privatifs

Conformément au rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur Eric Alost, prénommé, pour déterminer la valeur respective des lots privatifs, il a été tenu compte des critères retenus par l'article 577-4, § 1, 2^{ème} alinéa, à savoir la superficie au sol nette, l'affectation et la situation de la partie privative.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle

est établie par l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- 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. Cette nécessité sera décidée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 5 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, l'éventuel escalier se trouvant dans le lot privatif, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

CHAPITRE III. – LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 6 - Description des parties communes

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier. Il est

commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs, doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs de clôture

Les murs entourant le jardin, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si le jardin est privatif ou si la jouissance privative du jardin a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

7. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

8. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages des sols communs sont communs.

10. Cheminées, gaines de ventilation, gaines techniques, dérouleurs incendie

Les coffres, conduits, souches de cheminée et des gaines de ventilation, dérouleurs incendie et gaines techniques sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont communs également.

11. Toits

Le toit du bâtiment (y compris la toiture couvrant la terrasse arrière du commerce) est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

12. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

14. Escaliers

L'escalier qui dessert les appartements est commun. Il l'est dans

toutes ses sections.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

15. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

16. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs, les hydrants, y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété, sont parties communes.

Font exception, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

17. Electricité - Télédistribution - Antennes

Sont communs, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun, le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

18. Locaux et espaces à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes aux rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires; l'espace situé au sous-sol et destiné aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, aux installations de téléphonie, et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

19. Cours

Les cours couvertes situées au rez-de-chaussée et la cour basse située au niveau du sous-sol sont communes. La jouissance des cours situées au rez-de-chaussée est exclusivement réservée aux personnes

disposant d'un droit réel ou personnel sur le lot privatif dénommé « commerce », et la jouissance de la cour située au sous-sol est exclusivement réservée aux personnes disposant d'un droit réel ou personnel sur le lot privatif dénommé « cave numéro 4 »

20. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

ARTICLE 7 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

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

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

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

Titre deuxième - REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 1 - Généralité

Les dispositions qui peuvent résulter du présent règlement s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

CHAPITRE I. – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 2 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires est une société civile, qui porte la dénomination « Association des copropriétaires « rue du Tabellion 6-8-10 à Ixelles. » Son siège est établi à la même adresse.

CHAPITRE II. – LES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 3 - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

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

Hormis le cas de l'exercice d'une profession libérale, l'affectation

en bureau d'une entité privative requiert les autorisations administratives nécessaires et l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à une majorité de quatre cinquièmes des voix (4/5ièmes).

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

Le lot dénommé « commerce », étant le rez-de-chaussée, peut accueillir toute activité commerciale moyennant les autorisations administratives préalables requises, à l'exception de l'horeca.

ARTICLE 4 - Jouissance des parties privatives

1. Principes

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

2. Accès au toit

L'accès aux toits communs est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et des éléments communs s'y trouvant et pour les services de secours. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

3. Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres

propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues au présent règlement de copropriété.

4. Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

5. Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Seules les canalisations prévues éventuellement à la télédistribution et le prétubage éventuel à cet effet doivent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

6. Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance). Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette somme sera destinée à couvrir les frais administratifs et de surveillance générés par un emménagement ou un déménagement et sera due d'office au syndic de l'immeuble par le copropriétaire de l'entité privative concernée.

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

Si l'emménagement ou le déménagement des meubles se fait par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage adéquat, le copropriétaire concerné devra s'assurer préalablement, sous sa responsabilité, de la solidité du balcon.

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

7. Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous

pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE 5 - Limites de la jouissance des parties privatives

1. Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

2. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constitue des charges privatives à chaque lot privatif.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

4. Jardin/Cour à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels du jardin et/ou cour ont été attribués à l'un ou plusieurs des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;
- b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires;
- c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

5. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des

copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Toutefois, l'usage de la façade avant, à concurrence de la hauteur du « commerce », à des fins publicitaires est exclusivement réservé au propriétaire du rez-de-chaussée. En conséquence, il pourra faire placer sur la façade toute enseigne, logo ou moyen publicitaire mais ce, à ses frais, sous sa responsabilité exclusive, à charge d'obtenir les autorisations communales et urbanistiques nécessaires et de faire assurer tous les risques d'accident.

Ces enseignes ne pourront être clignotantes ni troubler de manière anormale pour le quartier l'usage résidentiel des biens immeubles.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

6. Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

7. Caves-greniers

Les caves et greniers, ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot « commerce » ou « appartement » dans l'immeuble ;

ils ne peuvent être loués qu'à des occupants « commerce » ou « appartement » dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur « cave » ou « grenier » par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa « cave » ou son « grenier », par acte soumis à la transcription.

8. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraînera le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de gérance –ou, à défaut, par l'assemblée des copropriétaires- à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE 6 - Transformations

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance de l'architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

ARTICLE 7 - Division et réunion de lots

Le propriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, peut les réunir en un seul lot privatif à condition d'obtenir les permis et autorisations nécessaires des services de l'urbanisme compétents. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser. Dans ce cas, l'assemblée doit se prononcer sur la répartition des quotes-parts de copropriété qui en résulte.

ARTICLE 8 - Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

ARTICLE 9 - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

ARTICLE 10 - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (Centre Scientifique et Technique de la Construction), la dernière édition devant être prise en considération.

ARTICLE 11 - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

ARTICLE 12 - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de

même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE IV. - LES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 13 - Charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° **charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° **charges communes particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de

- l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes;
- les frais d'administration;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- les indemnités dues par la copropriété;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit;
- les impôts et redevances, à moins qu'ils ne soient directement établis à charge du ou des copropriétaires.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ce mode de répartition des charges se justifie par ses côtés objectif et équitable compte tenu des critères légaux pour le calcul des quotes-parts.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien des parties communes dont la jouissance exclusive a été donnée à un copropriétaire, seront supportées par le propriétaire qui en a la jouissance à l'entière décharge des autres copropriétaires.

ARTICLE 14 - Chauffage

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

ARTICLE 15 - Eau

Les frais de consommation d'eau afférents à chaque lot privatif seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant, selon les modalités à convenir et en fonction soit de compteurs de passage, soit de compteurs individuels de la Compagnie des Eaux.

ARTICLE 16 - Electricité

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

ARTICLE 17 - Charges dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du

propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE 18 - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

ARTICLE 19 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

ARTICLE 20 - Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

ARTICLE 21 - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un (1) euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros (2 EUR) par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix (10) euros au premier rappel, de quinze (15) euros au deuxième rappel, de vingt-cinq (25) euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent (100) euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2013.

ARTICLE 22 - Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

ARTICLE 23 - Cession d'un lot

En cas de cession d'un lot privatif, le syndic fournira à qui de droit les informations visées par les paragraphes 1 et 2 de l'article 577-11 du Code civil.

Les frais de transmission des informations requises en vertu de ces paragraphes sont à charge du copropriétaire cédant.

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit, sauf exceptions légales, retenir, sur le prix de la cession, les éventuels arriérés de charges communiqués par le syndic.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

ARTICLE 24 - Comptabilité - Commissaire

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reprenant les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la simple vérification des comptes établis par le syndic dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE IV. – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 25 - 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.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus de 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.

ARTICLE 26 - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

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.

ARTICLE 27 - 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.

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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

ARTICLE 28 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient entre le 15 mai et le 31 mai à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 29 - 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.

b) Délais

Les convocations sont envoyées quinze (15) jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

c) Formalités et adresse de convocation

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

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.

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

ARTICLE 30 - 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, conformément aux dispositions légales. 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.

ARTICLE 31 - 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.

ARTICLE 32 - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à l'ouverture de la séance, à

la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président, et, éventuellement, deux assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire. Il indique dans le procès-verbal les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre une décision ou qui se sont abstenus.

Il est tenu 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.

ARTICLE 33 - 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.

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.

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, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

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) 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°;

d) 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;

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

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.

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) 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.

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

ARTICLE 34 - 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.

Chaque membre de l'assemblée générale est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

CHAPITRE V. – LE SYNDIC

ARTICLE 35 - Nomination

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

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

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

ARTICLE 36 - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut adjoindre au syndic 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.

ARTICLE 37 - 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 raison ou 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.

ARTICLE 38 - 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.

ARTICLE 39 - 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 et, notamment, 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^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de 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 - 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, administrations.

ARTICLE 40 - 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 souscrits 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.

CHAPITRE VI. – SINISTRES- DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION

ARTICLE 41 - Sinistres – procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leurs concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut,

de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de trois point pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 42 - Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction, les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives et ceux qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils

en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

ARTICLE 43 - Adresse - Communications

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

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

Titre troisième - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Les comparants adopteront ce jour, par acte sous seing privé un règlement d'ordre intérieur, annexé au présent acte mais non sujet à transcription.

Le règlement d'ordre intérieur pourra être modifié aux conditions qu'il prévoit.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Titre quatrième - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 1 - Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à 3,5 euros par millième, tva

comprise,

ARTICLE 2 – Les dispositions du Règlement général de copropriété ne dérogent pas aux droits et obligations des baux en cours.

Déclarations diverses

Dispense d'inscription d'office et transcription

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

Le présent acte sera transcrit au \$ bureau des hypothèques de Bruxelles, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie de l'immeuble.

Election de domicile

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

Droit d'écriture.

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à cinquante euros (50 EUR) et est payé sur déclaration par le notaire soussigné.

Identité des comparants - Certificat.

Les identité et domicile des comparants personnes physiques ont été établis au vu des documents visés ci-dessus.

Par ailleurs, le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants personnes physiques sur base des pièces officielles requises par la loi.

DONT ACTE.

Passé aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Les comparants déclarent avoir reçu le projet du présent acte délai suffisant pour en prendre connaissance.

Après lecture partielle et commentée, les comparants ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix-neuf rôles sans renvoi au 2^{ème} bureau de l'Enregistrement de Jette, le 25 février 2013 volume 42 folio 63 case 7. Reçu : vingt-cinq euros (25 EUR). L'Inspecteur principal a.i. (signé) W. Amaut.

IMMEUBLE SITUE A IXELLES, RUE DU TABELLION 6-10

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ARTICLE 1 - Définition - modification

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ARTICLE 2 - Nettoyage

Le nettoyage des parties communes en général sera assuré par les occupants selon les conventions arrêtées entre eux ou figurant dans les baux.

En cas de nécessité, le syndic y pourvoira aux frais de la personne défaillante.

Le syndic est, en outre compétent, pour engager ou congédier toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer d'éventuelles missions de service ou d'entretien du complexe dont aucun occupant ne serait tenu.

ARTICLE 3 - Travaux d'entretien périodiques (peinture)

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix requise par la loi et sous la surveillance du syndic. Il en sera de même des travaux de peinture relatifs à la cage d'escalier et à la face externe des portes palières.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement de copropriété.

Il est fait remarquer que les travaux de peinture et l'entretien des faces intérieures des châssis et des portes palières restent à charge des privatifs.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE 4 - Esthétique

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Les copropriétaires auront l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage strictement similaire, les vitrages brisés ou altérés.

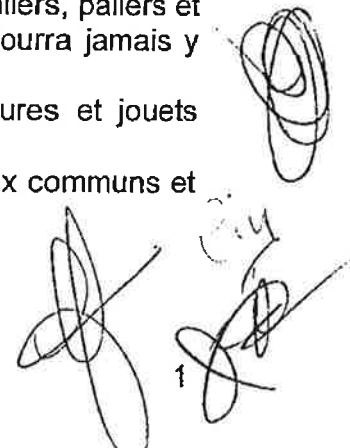
ARTICLE 5 - Dépôts dans les parties communes et usage de celles-ci

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etcetera.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

ARTICLE 6 - Dépôts insalubres et usage des sanitaires



Annexe aux statuts de l'immeuble

Il ne pourra être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables, (notamment les bonbonnes à gaz, etcetera) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants du complexe par cette aggravation de risques.

Les éviers, lavabos, water-closets, ... ne sont pas destinés à recueillir les graisses, huiles, déchets ménagers ou chimiques. Le copropriétaire ou occupant qui occasionnerait des dégâts aux évacuations (notamment « bouchon ») en raison d'un usage inapproprié des installations sanitaires devra assumer tous les frais de remise en état et les dégâts occasionnés aux parties communes ou dans les parties privatives des autres copropriétaires.

ARTICLE 7 - Travaux de ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etcetera.

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

ARTICLE 8 - Terrasses - généralités

Les terrasses, cours et/ou balcons, du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Les terrasses, cours et balcons devront conserver leur destination d'agrément. Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers. Aucune poubelle ne pourra y être entreposée.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin en bon état d'entretien ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourritures pour oiseaux, et cætera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

ARTICLE 9 - Antennes

Il est interdit de poser des antennes privées où que ce soit. Les copropriétaires ou occupants seront tenus de se raccorder exclusivement aux antennes collectives.

ARTICLE 10 - Chauffage des lots privatifs

Chaque copropriétaire devra maintenir dans son appartement une température minimum de quinze degrés en tout temps, même dans le cas où l'appartement serait inoccupé. En effet, un appartement non chauffé ou peu chauffé entraîne, de la part des appartements voisins, une surconsommation de chauffage due aux déperditions anormales de calories (par les murs et par les dalles) induites par le différentiel des températures des appartements mitoyens.

Les propriétaires veilleront à faire respecter cette mesure par leurs locataires éventuels.

ARTICLE 11 - Tranquillité

Les copropriétaires, les locataires, et autres occupants du complexe, devront

Annexe aux statuts de l'immeuble

toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, et leurs hôtes.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées dans le règlement de copropriété à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Les propriétaires pourront établir des dispositifs intérieurs de protection par système d'alarme, qui devront être d'un modèle défini et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

Le syndic aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, racleage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures ou le samedi entre dix et dix-huit heures, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par le responsable des travaux.

ARTICLE 12 - Assurances - généralité

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et

Annexe aux statuts de l'immeuble

leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic provisoire et les membres du conseil de copropriété éventuel, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

4. L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 13 - Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2. Assurance responsabilité civile immeuble

3. Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail sur le chemin du travail, de même, qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4. Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de copropriété.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 14 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

ARTICLE 15 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause

2006

Annexe aux statuts de l'immeuble

s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

ARTICLE 16 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE 17 - Franchises

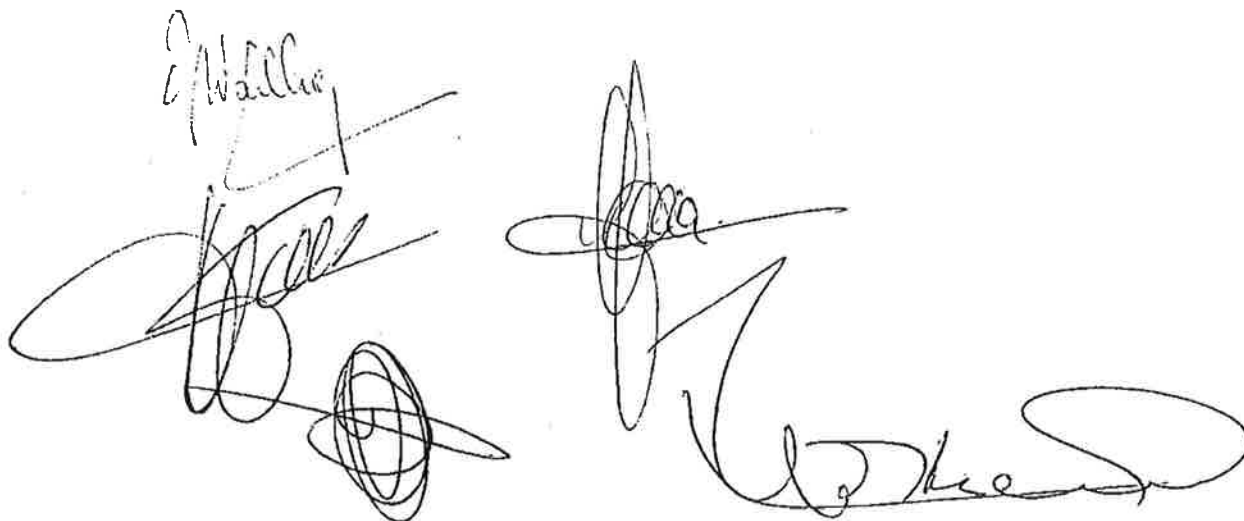
Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Fait à

le



Enregistré... rôle(s).....renvoi(s)
Au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette
Le ..25... Février... 2013.....
Volume.....13.....folio...82...case...20.....
Reçu..... Vingt-cinq euros (25).....

L'inspecteur principal a.i.

W. FRIEDT

DIVISION D'IMMEUBLE

Nous soussigné

Eric ALOST, Géomètre-Expert
Inscrit au Conseil Fédéral des Géomètres sous le numéro Géo/04/265
légalement assermenté près le Tribunal de Première Instance de Nivelles
dont les bureaux sont établis Rue Banterley, n°72 à 1471 Genappe.
Tél : 0478 / 25 38 69

Agissant à la requête de :

Avec mission de diviser pour mise en copropriété l'immeuble sis :

Rue du Tabellion, n° 6 – 8 - 10

Ville de Bruxelles – Commune d'Ixelles

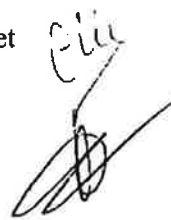
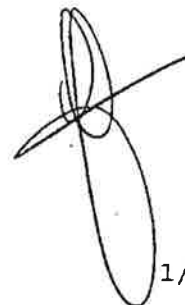
Cette propriété est connue au cadastre à Ixelles, 7^e division, section B, n° 236^{v3}

Cette mission tient compte des principes inévitables de la solidarité et de la surface brute des parties privatives pondérées par leur valeur ainsi que par leur affectation conformément à la modification de la loi du 30 juin 1994, votée le 6 mai 2010 et d'application à partir du 1^{er} septembre 2010.

Les quotités déterminent la répartition de la propriété de chaque lot, mais seront également utilisées afin de répartir les frais d'entretien et réparation de la copropriété.

Les calculs ont été établis sur base de visites des lieux réalisée en mars et avril 2012.

Déclarons avoir pris les notes et les mesures utiles au bon accomplissement de notre mission et avoir rédigé comme suit la division.



PRELIMINAIRES - PARTIES COMMUNES OU EN INDIVISION FORCÉE

Les parties communes comprennent la totalité du terrain, d'une superficie, selon mesurage de 2a 05ca, présentant une largeur de façade de 11,97 m à front de la rue du Tabellion.

En outre, sont encore parties communes :

- La structure de l'immeuble, les murs de façades et les dalles ou planchers d'étage.
- La structure et le recouvrement des toitures ainsi que les corniches et les descentes d'eau pluviale.
- Les conduites de cheminée, les gaines, les conduites de décharge et les chutes d'eau et le réseau d'égout.
- Les locaux techniques.

1. DESCRIPTION DETAILLEE DE LA PROPRIETE

Sous-sol

a) Parties communes :

Une zone de circulation permettant l'accès aux différentes caves privées. Accès à cette partie commune depuis l'escalier venant du hall commun situé au rez-de-chaussée. Au pied de cet escalier, se trouvent les compteurs d'eau de gaz et d'électricité. De ce dégagement, accès vers l'avant aux caves 1, 2, 3, 4 et vers l'arrière aux caves 5, 6, 7, 8. Accès également vers l'arrière à une cave commune comprenant différentes descentes d'eaux usées et une citerne d'eau de pluie.

b) Parties communes à usage privatif :

Une cour située à l'arrière droit du bâtiment, à usage exclusif des propriétaires de la cave 4.

c) Parties privatives :

- **Cave 1 :**
Petite cave située au centre de la façade avant.
- **Cave 2 :**
Petite cave située au centre de la façade avant.
- **Cave 3 :**
Cave située en façade avant, coté gauche et composée de deux pièces en enfilade.
- **Cave 4 :**
Cave située en façade avant, coté droit et composée de cinq pièces en enfilade. Dans la deuxième pièce, présence d'un escalier privatif vers le rez-de-chaussée. Cet escalier est actuellement condamné. Dans la troisième pièce, présence d'un four à pain. Depuis la cinquième pièce accès à une petite cour triangulaire à usage exclusif des propriétaires de cette cave.
- **Cave 5 :**
Petite cave située à l'arrière du bâtiment, coté gauche.

- **Cave 6 :**
Petite cave située a l'arrière du bâtiment, coté gauche.
- **Cave 7 :**
Petite cave située au centre du bâtiment, coté gauche.
- **Cave 8 :**
Petite cave située à l'arrière du bâtiment, au milieu de la façade arrière.

Rez-de-chaussée

- a) **Parties communes :**
Un hall d'entrée commun composé de deux pièces en enfilade. Dans la seconde pièce, présence d'un escalier avec départ de la volée d'escalier vers le sous-sol et départ de la volée d'escalier vers le palier de l'entresol.
- b) **Parties communes à usage privatif :**
Deux cours couvertes et deux toilettes situées à l'arrière du bâtiment, à usage exclusif des propriétaires du commerce.
- c) **Parties privatives :**
 - **Commerce :**
Le commerce comprend toute la partie privative du rez-de-chaussée. Actuellement la partie commerce proprement dite est située sur la droite du bâtiment avec une entrée privative directe depuis la voirie. La partie gauche du bâtiment est plutôt composée de réserve et la partie centrale à l'arrière du bâtiment est composée d'une cuisine et d'un bureau. Accès à l'arrière à deux cours couvertes à usage exclusif du commerce

Entresol Rez/1er étage

- a) **Parties communes :**
Le palier de l'escalier avec arrivée de la volée d'escalier venant du sous-sol et départ de la volée d'escalier vers le premier étage.
- b) **Parties communes à usage privatif :**

- c) **Parties privatives :**
 - **Bureau rattaché au commerce :**
Une pièce servant de bureau, dans la partie centrale à l'arrière du bâtiment.

1^{er} étage

- a) **Parties communes :**
Le palier de l'escalier avec arrivée de la volée d'escalier venant de l'entresol rez/1er et départ de la volée d'escalier vers le deuxième étage.
Sur le palier intermédiaire, présence des compteurs individuels de gaz et accès direct possible à la salle de bain des appartements respectifs (n°1 et n°2)

b) **Parties communes à usage privatif :**

Les balcons respectifs à usage exclusif des appartements 1 et 2.

c) **Parties privatives :**

- **Appartement 1 :**

Appartement situé sur la gauche du bâtiment.

Accès depuis le palier commun à une toilette et une cuisine vers l'avant et accès sur la gauche à un salon.

Depuis le salon, accès vers l'avant à une salle-à-manger communiquant avec la cuisine et accès vers l'arrière à une chambre et une salle de bain.

En façade avant, accès à un balcon.

- **Appartement 2 :**

Appartement situé sur la droite du bâtiment.

Accès depuis le palier commun à une toilette et une cuisine vers l'avant et accès sur la droite à un salon.

Depuis le salon, accès vers l'avant à une salle-à-manger communiquant avec la cuisine et accès vers l'arrière à une chambre et une salle de bain.

En façade avant, accès à un balcon.

2^{ème} étage

a) **Parties communes :**

Le palier de l'escalier avec arrivée de la volée d'escalier venant du premier étage et départ de la volée d'escalier vers le troisième étage. Sur le palier intermédiaire, présence des compteurs individuels de gaz.

b) **Parties communes à usage privatif :**

Les balcons respectifs à usage exclusif des appartements 3 et 4.

c) **Parties privatives :**

- **Appartement 3 :**

Appartement situé sur la gauche du bâtiment.

Accès depuis le palier commun à une toilette et une cuisine vers l'avant et accès sur la gauche à un salon.

Depuis le salon, accès vers l'avant à une salle-à-manger communiquant avec la cuisine et accès vers l'arrière à une chambre et une salle de bain.

En façade avant, accès à un balcon.

- **Appartement 4 :**

Appartement situé sur la droite du bâtiment.

Accès depuis le palier commun à une toilette et une cuisine vers l'avant et accès sur la droite à un salon.

Depuis le salon, accès vers l'avant à une salle-à-manger communiquant avec la cuisine et accès vers l'arrière à une chambre et une salle de bain.

En façade avant, accès à un balcon.

3^{ème} étage

a) Parties communes :

Le palier de l'escalier avec arrivée de la volée d'escalier venant du deuxième étage et départ de la volée d'escalier vers les combles. Sur le palier intermédiaire, présence des compteurs individuels de gaz.

b) Parties communes à usage privatif :

Les balcons respectifs à usage exclusif des appartements 5 et 6.

c) Parties privatives :

- Appartement 5 :

Appartement situé sur la gauche du bâtiment.

Accès depuis le palier commun à une toilette et une cuisine vers l'avant et accès sur la gauche à un salon.

Depuis le salon, accès vers l'avant à une salle-à-manger communiquant avec la cuisine et accès vers l'arrière à une chambre et une salle de bain.

En façade avant, accès à un balcon.

- Appartement 6 :

Appartement situé sur la droite du bâtiment.

Accès depuis le palier commun à une toilette et une cuisine vers l'avant et accès sur la droite à un salon.

Depuis le salon, accès vers l'avant à une salle-à-manger communiquant avec la cuisine et accès vers l'arrière à une chambre et une salle de bain.

En façade avant, accès à un balcon.

Combles

a) Parties communes :

Le palier d'escalier venant du 3^{ème} étage et une zone de circulation desservant les différents greniers privatifs

b) Parties communes à usage privatif :

c) Parties privatives :

- Grenier 1:

Petit grenier situé en partie centrale du bâtiment.

- Grenier 2:

Grenier situé en partie arrière gauche du bâtiment.

- Grenier 3:

Grenier situé en partie avant droite du bâtiment.

- Grenier 4:

Grenier situé en partie arrière gauche du bâtiment.

- Grenier 5:

Grenier situé en partie avant droite du bâtiment.

- Grenier 6:

Grenier situé en partie avant gauche du bâtiment.

- **Grenier 7:**
Grenier situé en partie avant gauche du bâtiment.
- **Grenier 8:**
Grenier situé en partie arrière droite du bâtiment.
- **Grenier 9:**
Grenier situé en partie arrière droite du bâtiment.

* * * *



2. PLANS - à l'échelle 1/100

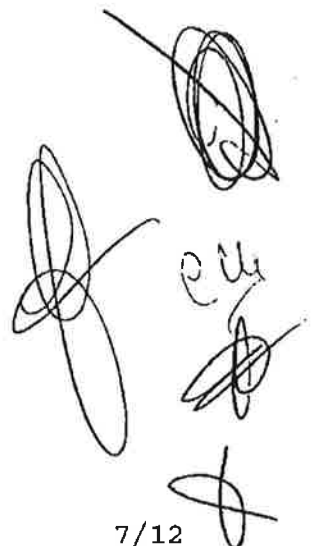
Ci-joint, le plan de chacun des sept niveaux de l'immeuble, soit :

- le sous-sol
- le rez-de-chaussée
- l'entresol rez/1er
- le 1^{er} étage
- le 2^{ème} étage
- le 3^{ème} étage
- les combles

Les différents lots sont teintés comme suit :

- parties communes : **Blanc**
- parties privatives :
 - o Cave n°1 : **Rose**
 - o Cave n°2 : **Vert clair**
 - o Cave n°3 : **Beige**
 - o Cave n°4 : **Bleu clair**
 - o Cave n°5 : **Grise**
 - o Cave n°6 : **Saumon**
 - o Cave n°7 : **Bleu foncé**
 - o Cave n°8 : **Vert foncé**
 - o Commerce : **Jaune**
 - o Bureau : **Bordeau**
 - o Appartement 1 : **Bleu**
 - o Appartement 2 : **Vert**
 - o Appartement 3 : **Rose**
 - o Appartement 4 : **Orange clair**
 - o Appartement 5 : **Vert bleu**

 - o Appartement 6 : **Orange foncé**
 - o Grenier 1 : **Mauve**
 - o Grenier 2 : **Vert**
 - o Grenier 3 : **Bleu**
 - o Grenier 4 : **Saumon**
 - o Grenier 5 : **Rose**
 - o Grenier 6 : **Brun**
 - o Grenier 7 : **Orange**
 - o Grenier 8 : **Rouge**
 - o Grenier 9 : **Jaune**



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

3. SURFACES

Sous-sol

Cave 1	Surface principale	0.0 m ²	4.0 m ²
	Surface accessoire	4.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Cave 2	Surface principale	0.0 m ²	4.5 m ²
	Surface accessoire	4.5 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Cave 3	Surface principale	0.0 m ²	37.0 m ²
	Surface accessoire	37.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Cave 4	Surface principale	0.0 m ²	82.1 m ²
	Surface accessoire	82.1 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Cour	5.2 m ²	
Cave 5	Surface principale	0.0 m ²	8.9 m ²
	Surface accessoire	8.9 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Cave 6	Surface principale	0.0 m ²	5.9 m ²
	Surface accessoire	5.9 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Cave 7	Surface principale	0.0 m ²	6.1 m ²
	Surface accessoire	6.1 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Cave 8	Surface principale	0.0 m ²	8.2 m ²
	Surface accessoire	8.2 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	

Rez-de-chaussée

Commerce	Surface principale	149.4 m ²	149.4 m ²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Cours couvertes	25.6 m ²	

Entresol Rez / 1er

Bureau	Surface principale	21.7 m ²	21.7 m ²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	

Etage 1

Appartement 1	Surface principale	80.0 m ²	80.0 m ²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Balcon	2.3 m ²	

Appartement 2	Surface principale	80.9 m ²	80.9 m²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Balcon	2.4 m ²	
Etage 2			
Appartement 3	Surface principale	80.1 m ²	80.1 m²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Balcon	1.1 m ²	
Appartement 4	Surface principale	81.1 m ²	81.1 m²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Balcon	1.1 m ²	
Etage 3			
Appartement 5	Surface principale	80.1 m ²	80.1 m²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Balcon	1.1 m ²	
Appartement 6	Surface principale	81.1 m ²	81.1 m²
	Surface accessoire	0.0 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
	Balcon	1.1 m ²	
Combles			
Grenier 1	Surface principale	0.0 m ²	1.6 m²
	Surface accessoire	1.6 m ²	
	Surface résiduelle	0.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 2	Surface principale	0.0 m ²	9.6 m²
	Surface accessoire	5.1 m ²	
	Surface résiduelle	4.5 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 3	Surface principale	0.0 m ²	19.0 m²
	Surface accessoire	12.0 m ²	
	Surface résiduelle	7.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 4	Surface principale	0.0 m ²	11.9 m²
	Surface accessoire	7.5 m ²	
	Surface résiduelle	4.4 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 5	Surface principale	0.0 m ²	8.9 m²
	Surface accessoire	4.5 m ²	
	Surface résiduelle	4.4 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	

Grenier 6	Surface principale	0.0 m ²	8.9 m ²
	Surface accessoire	4.5 m ²	
	Surface résiduelle	4.4 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 7	Surface principale	0.0 m ²	18.8 m ²
	Surface accessoire	11.8 m ²	
	Surface résiduelle	7.0 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 8	Surface principale	0.0 m ²	9.4 m ²
	Surface accessoire	5.0 m ²	
	Surface résiduelle	4.4 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	
Grenier 9	Surface principale	0.0 m ²	12.7 m ²
	Surface accessoire	8.0 m ²	
	Surface résiduelle	4.7 m ²	
	Surface de service	0.0 m ²	

Handwritten signatures and scribbles, including a large circular scribble and several illegible signatures.

4. QUOTITES INDIVISES GENERALES

Cave 1	3/1000 ^e
Cave 2	3/1000 ^e
Cave 3	23/1000 ^e
Cave 4	55/1000 ^e
Cave 5	6/1000 ^e
Cave 6	4/1000 ^e
Cave 7	4/1000 ^e
Cave 8	5/1000 ^e
Commerce	231/1000 ^e
Appartement 1	101/1000 ^e
Appartement 2	103/1000 ^e
Appartement 3	101/1000 ^e
Appartement 4	103/1000 ^e
Appartement 5	101/1000 ^e
Appartement 6	103/1000 ^e
Grenier 1	1/1000 ^e
Grenier 2	5/1000 ^e
Grenier 3	11/1000 ^e
Grenier 4	5/1000 ^e
Grenier 5	5/1000 ^e
Grenier 6	5/1000 ^e
Grenier 7	10/1000 ^e
Grenier 8	5/1000 ^e
Grenier 9	7/1000 ^e
TOTAL :	<u>1.000 / 1.000^e</u>

Les différents lots possèdent en copropriété ou en indivision forcée les X / 1.000ièmes des parties communes dont le terrain.

Ces quotités ont été établies sur base des surfaces mesurées selon le code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis

Clly
[Signature]
1/12

5. COMPOSITION DE LA COPROPRIETE INDIVISE ET DES PROPRIETES PRIVATIVES

A) Parties communes générales de l'immeuble :

- Elles représentent 1.000/1.000e des parties indivises et comportent notamment :
- le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives;
 - les fondations;
 - les murs porteurs;
 - les murs de façades;
 - la toiture du bâtiment;
 - les corniches;
 - les descentes d'eau pluviale;
 - le réseau d'égout;
 - les tuyaux de décharge et de ventilation, ainsi que 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 canalisations principales d'alimentation en eau, gaz et électricité, ainsi que les branchements d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes;
 - les gaines techniques pour tuyauterie.

B) Parties privatives de l'immeuble :

Elles comportent ce qui est décrit sous les c) du chapitre 1: "Description détaillée de la propriété" (voir ci-avant) - à l'exclusion des parties communes - et donc notamment :

- le revêtement des sols tels que les planchers, carrelages, etc..;
- les cloisons intérieures avec leurs portes;
- les châssis de fenêtres;
- les portes d'entrée des parties privatives;
- tous les branchements intérieurs à usage privatif et situés dans les parties privées;
- les installations sanitaires particulières.

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.

Les occupants devront donner accès à leurs locaux privatifs pour l'installation, l'entretien et le remplacement d'éléments communs ou privatifs intervenant dans les parties communes ou privatives, même si ces éléments ne desservent pas seulement leurs locaux.

* * * *

Dressé, en date du 14 mai 2012, par **Eric ALOST**, Géomètre-Expert, inscrit au Registre du Conseil Fédéral des Géomètres sous le numéro Géo/04/265 dont les bureaux sont établis Rue Banterley, n°72 à 1471 Genappe. pour servir et être annexé à l'acte de base dressé par le Notaire.

Annexes : 7 plans

Eric ALOST
Géomètre-Expert

Enregistré...doux...rôle(s).../.....renvoi(s)
Au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette
Le 25...Février...2013.....
Volume...14.....folio...82...case...20.....
Reçu..... Vingt-cinq euros (25).....

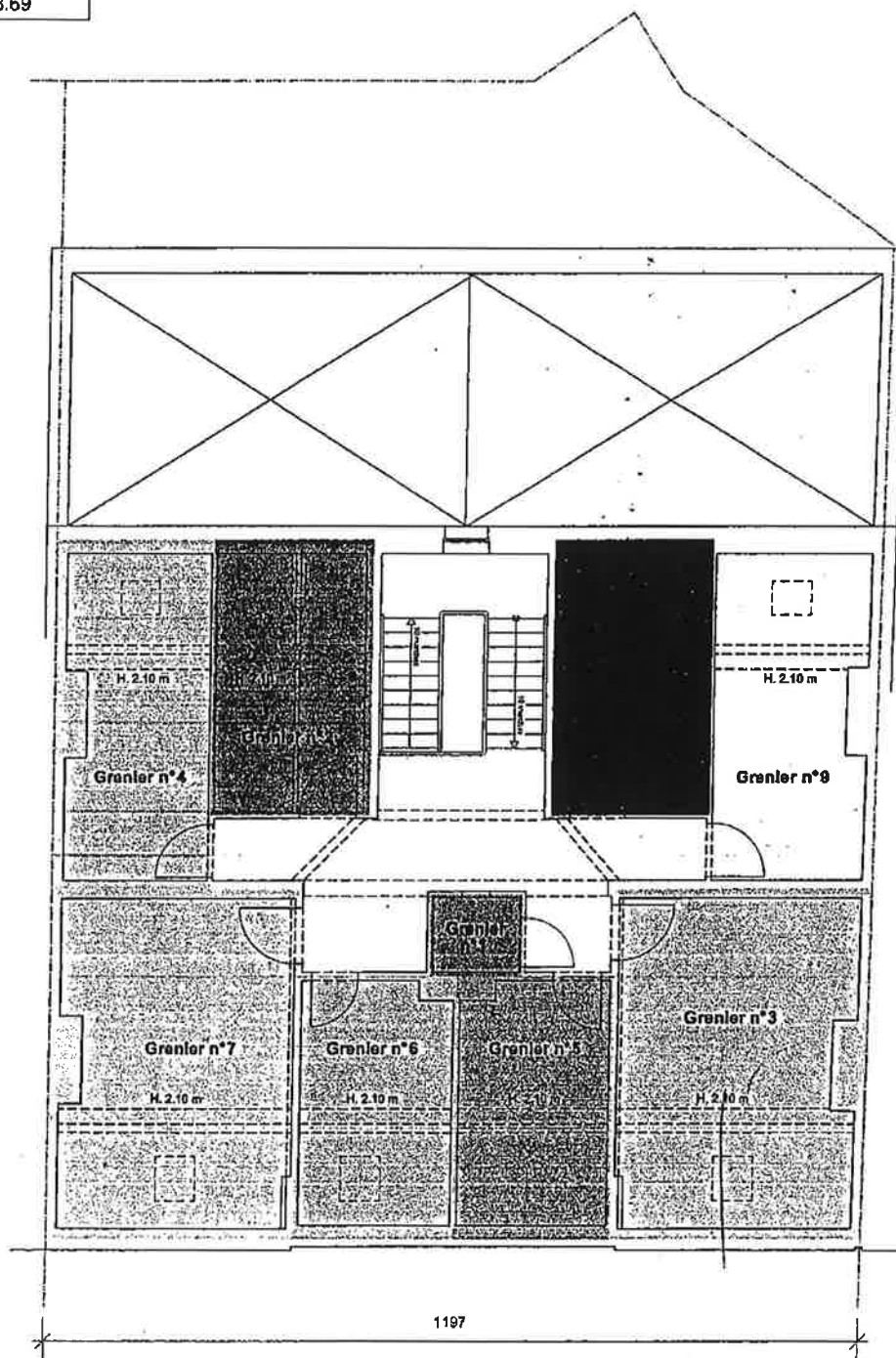
L'inspecteur principal a.i.

W. ARNAUT

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°8-10

Combles

Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69



Rue du Tabellion

[Handwritten signature and scribbles]

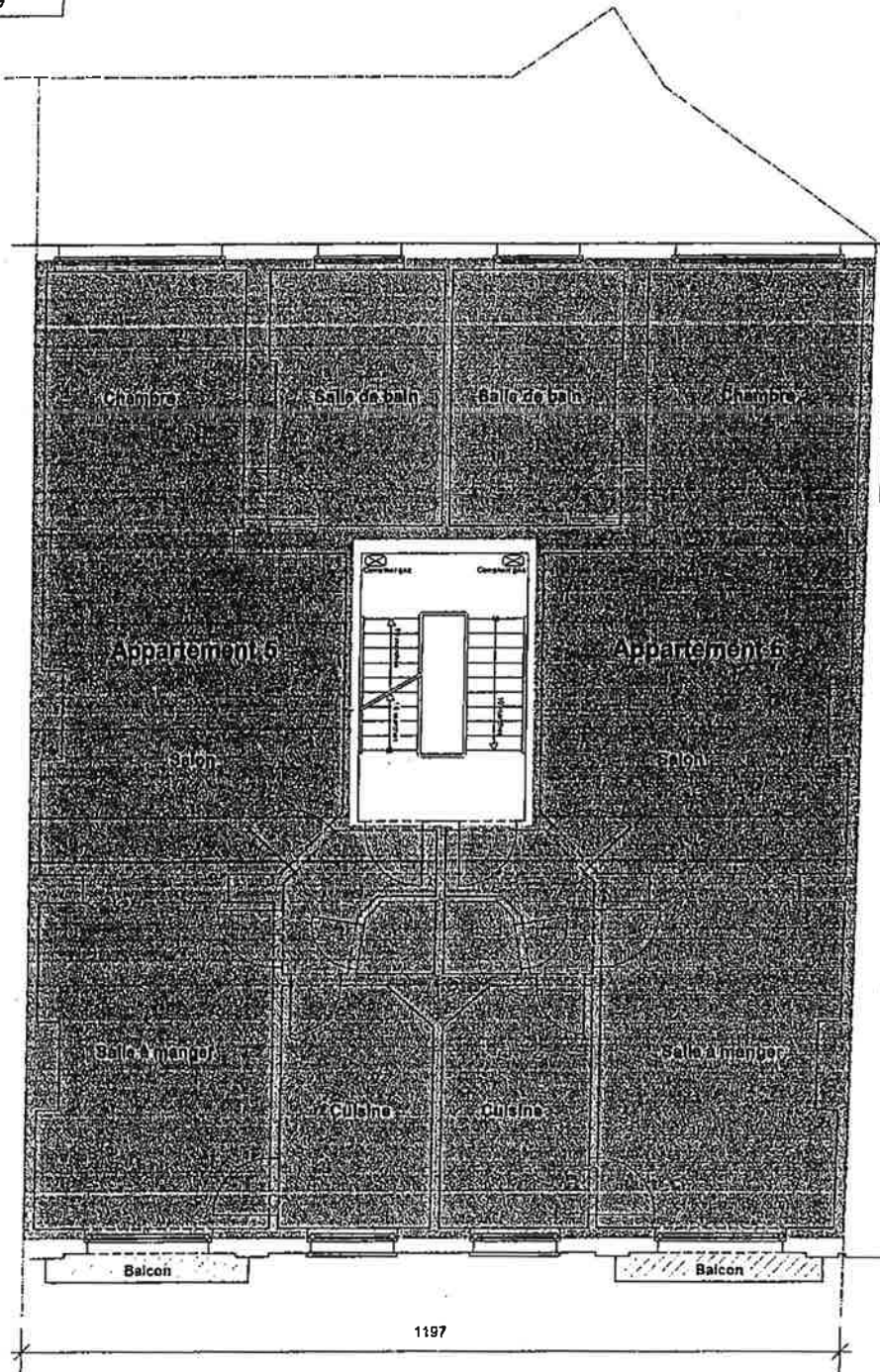
1ai 2012

Echelle : 1/100

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°8-10

Etage 3

Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69

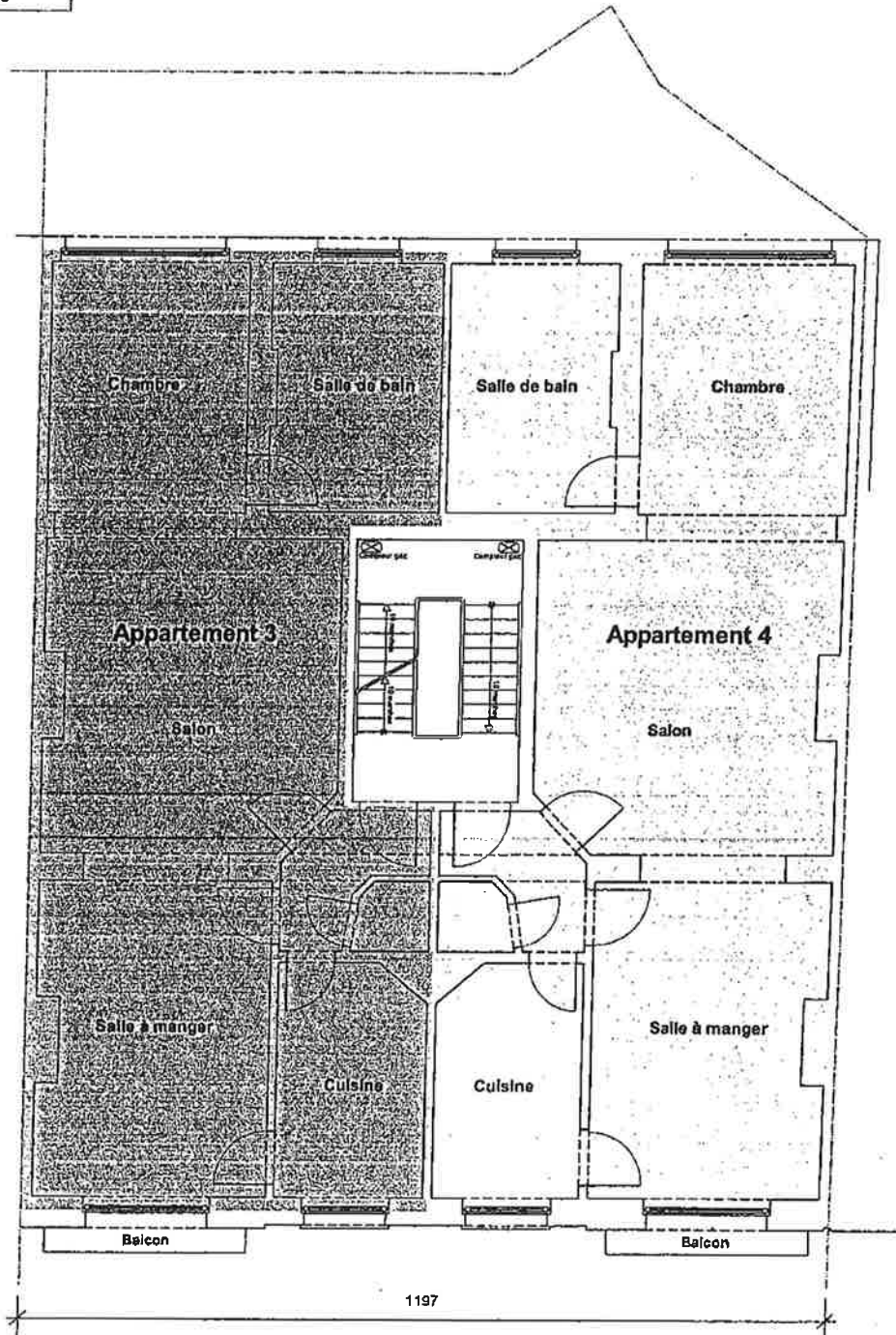


Rue du Tabellion

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°8-10
Etage 2

Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69



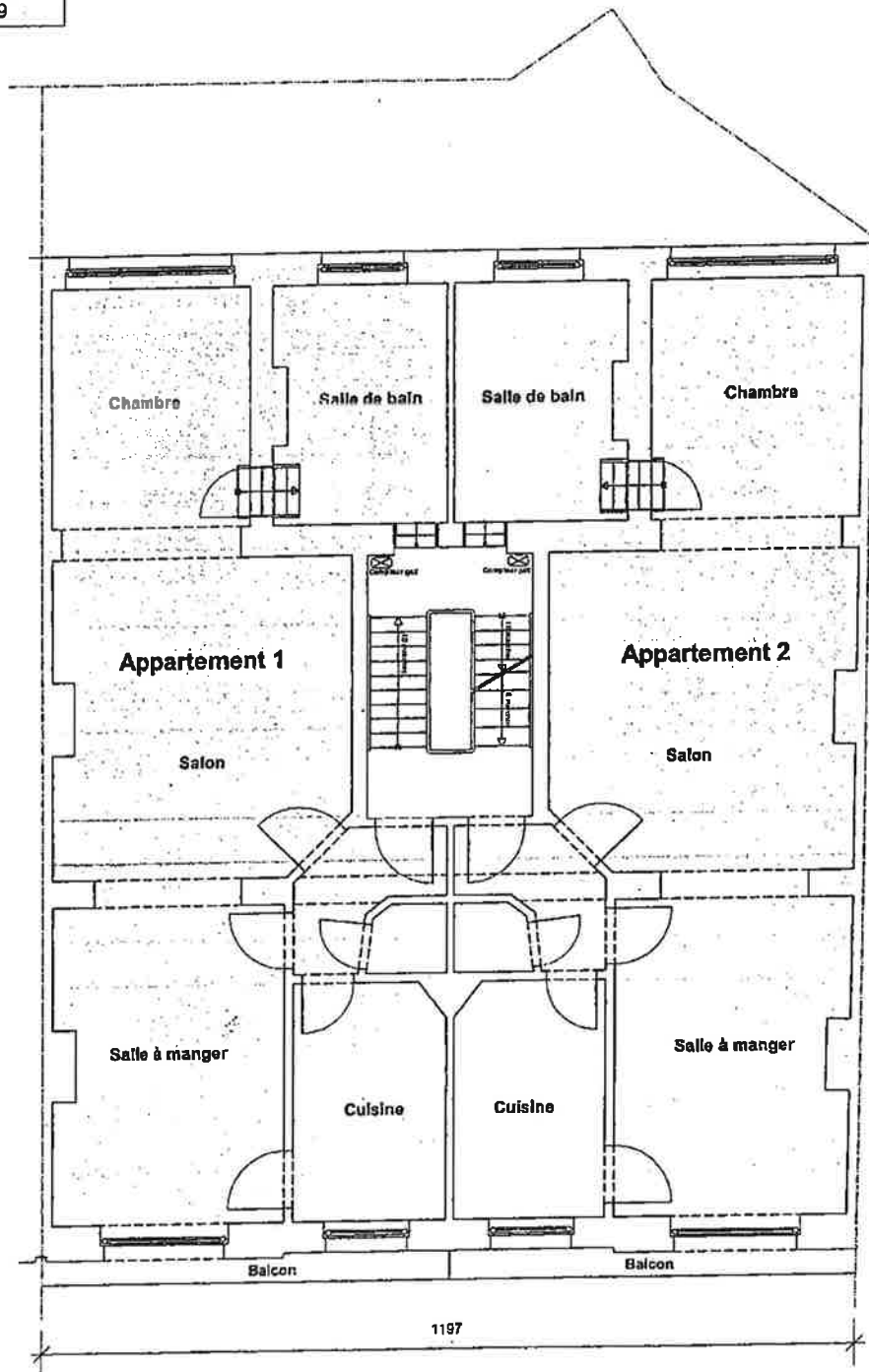
[Handwritten signatures and initials]

Rue du Tabellion

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°8-10

Etage 1

Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69

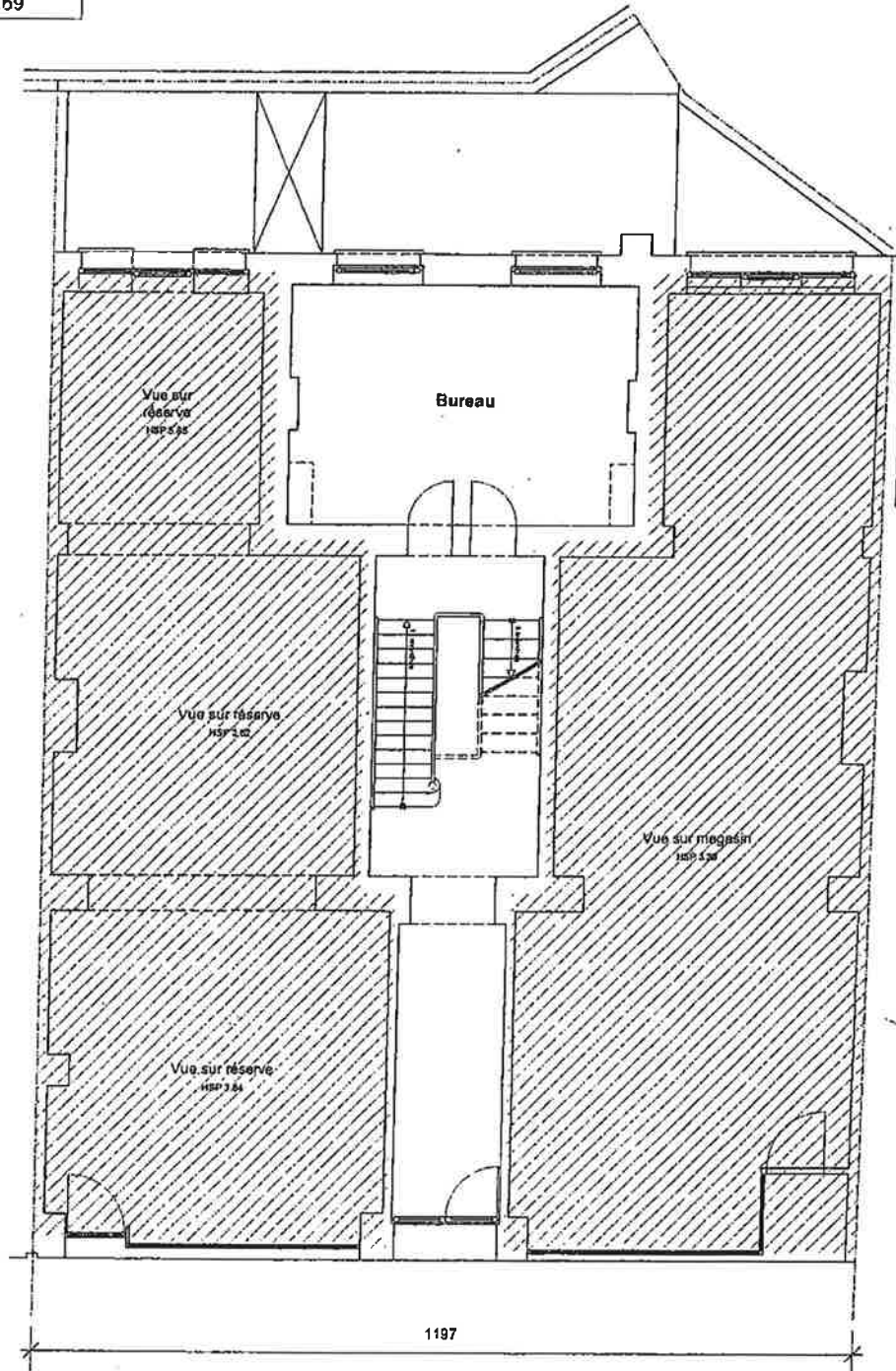


Rue du Tabellion

[Handwritten signatures and initials]

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°8-10
Entresol Rez/1er

Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69

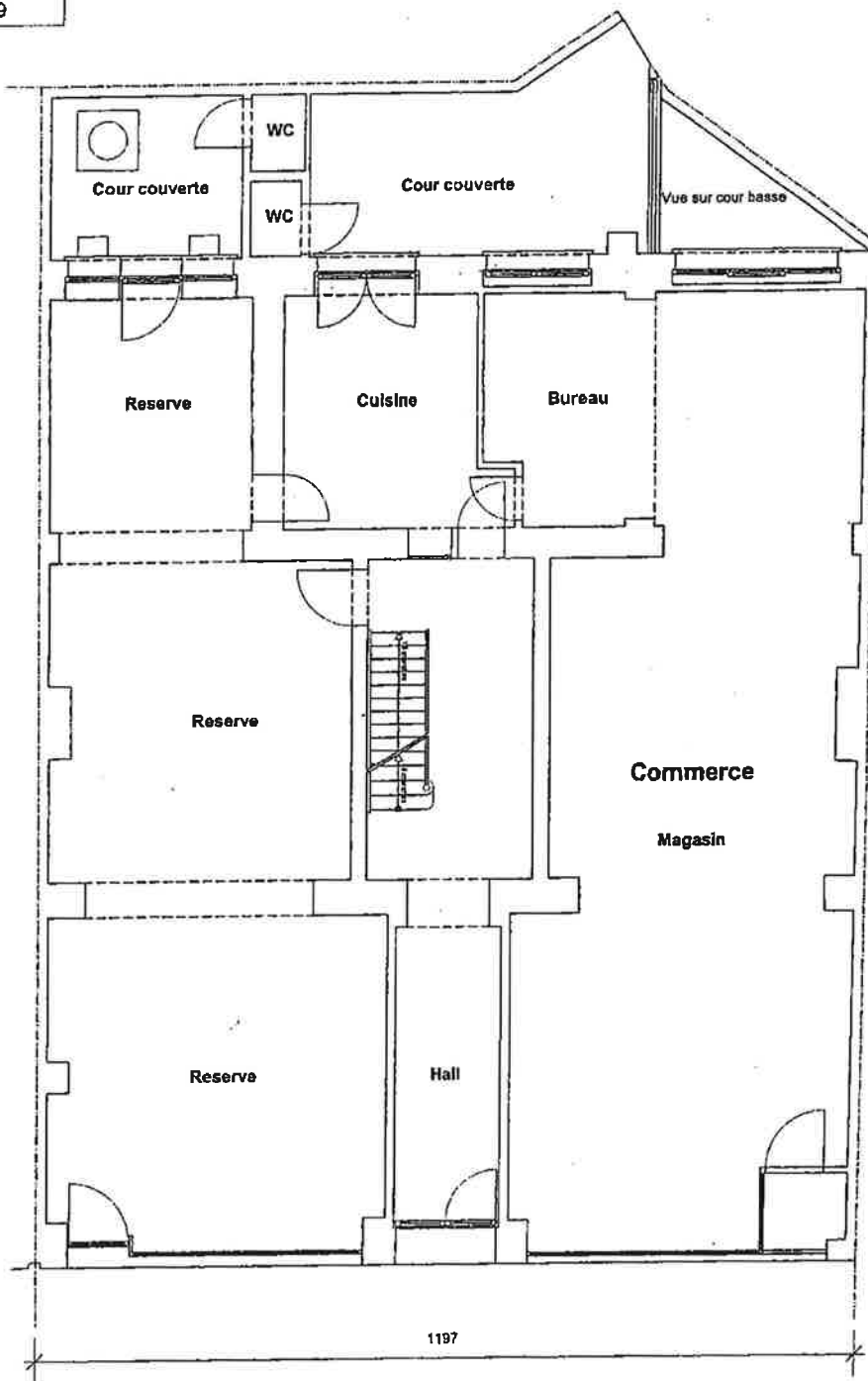


(Handwritten signatures and initials)

Rue du Tabellion

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°6-8-10
Rez-de-chaussée

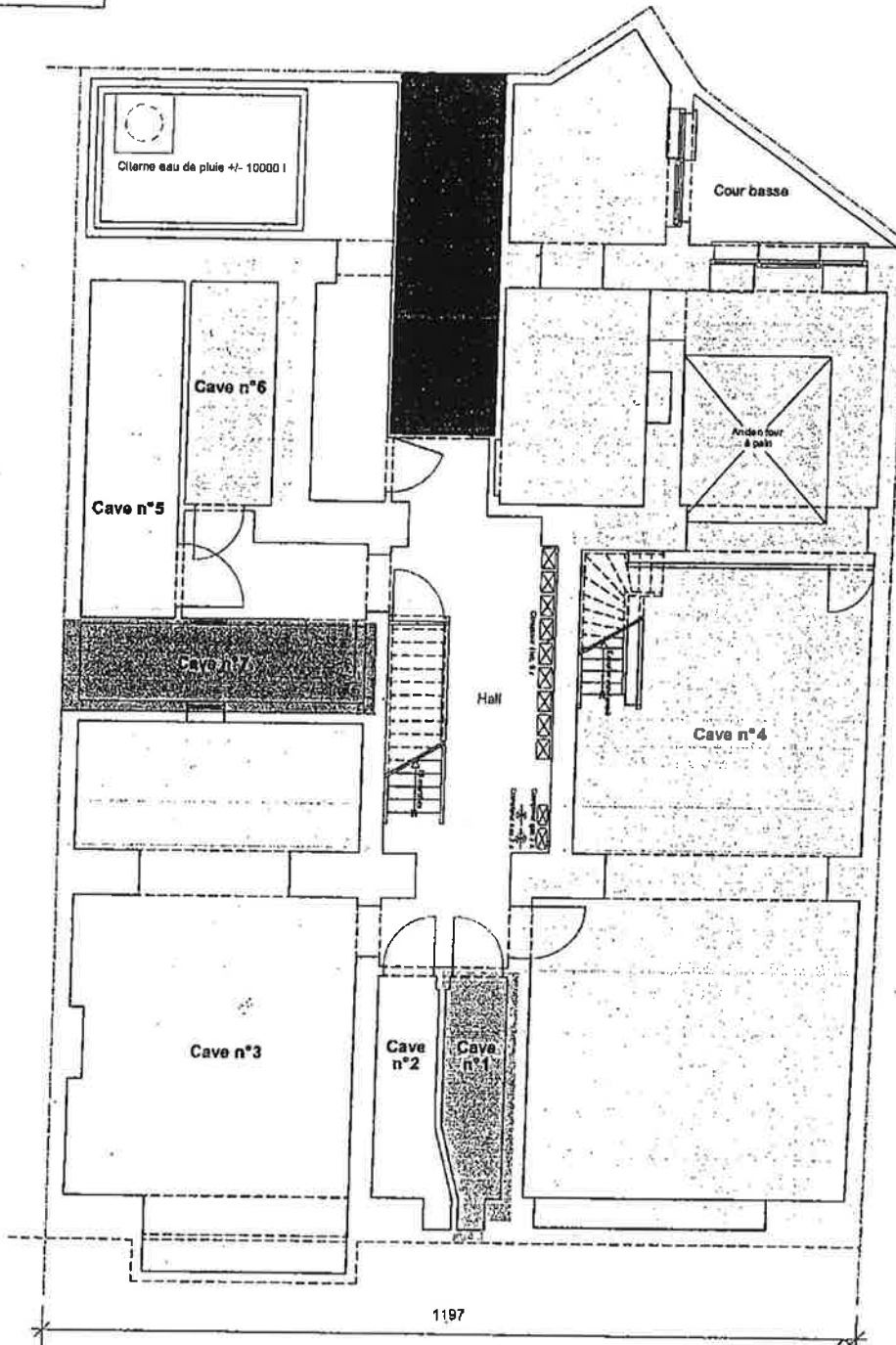
Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69



Rue du Tabellion

Commune d'Ixelles
Rue du Tabellion, n°8-10
Sous-sol

Eric ALOST
Géomètre-Expert
0478/25.38.69



Rue du Tabellion

[Handwritten signature and scribbles]

Mai 2012

Echelle : 1/100

Enregistré... rôle(s).....renvoi(s)
Au 2ème bureau de l'Enregistrement de Jette
Le 25... Février... 2013.....
Volume.....12.....folio...82.....case...25.....
Reçu,..... Vingt-cinq euros (25).....

L'inspecteur principal a i.

W. ARNAUT