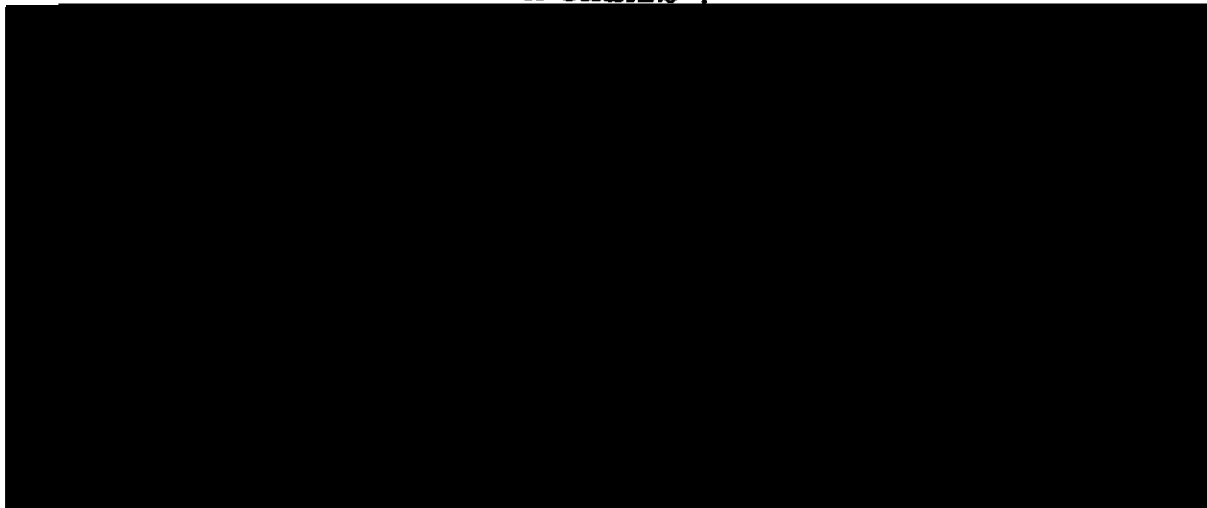


Michel GERNAIJ, Notaire
Société Civile sous Forme de SPRL
R.S.C. Bruxelles n° 1852

Répertoire numéro : 14.505

L'an deux mille.
Le seize août,
Devant Nous, Maître Michel Gernaij, notaire de résidence à
Saint-Josse-ten-Noode, absent,

A COMPARU :



Lequel comparant nous a requis d'acter authentiquement ce
qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE.

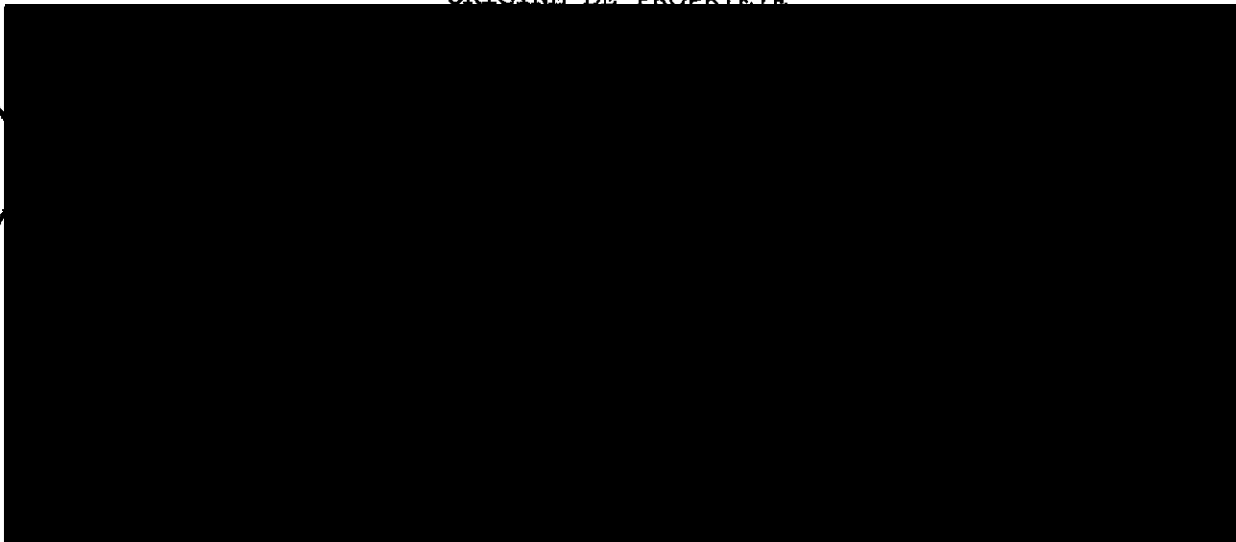
Le comparant déclare être propriétaire du bien ci-après
décrit :

COMMUNE DE FOREST - première division.

Une maison de rapport sur et avec terrain sise avenue
Wielemans Ceuppens, 131-133, paraissant actuellement cadastrée
section A numéro 34-B-3, pour une contenance selon titre et
cadastre de deux ares cinq centiares.

Revenu cadastral non indexé : cent nonante-cinq mille quatre
cents francs.

ORIGINE DE PROPRIETE



Michel GERNAIJ, Notaire
Société Civile sous Forme de SPRL
R.S.C. Bruxelles n° 1852

Répertoire numéro 14506

L'an deux mille. 16/10
Le

Devant Nous, Maître Michel Gernaij, notaire de résidence à
Saint-Josse-ten-Noode.

A COMPARU :

Lequel comparant nous a requis d'acter authentiquement ce
qui suit :

CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE.

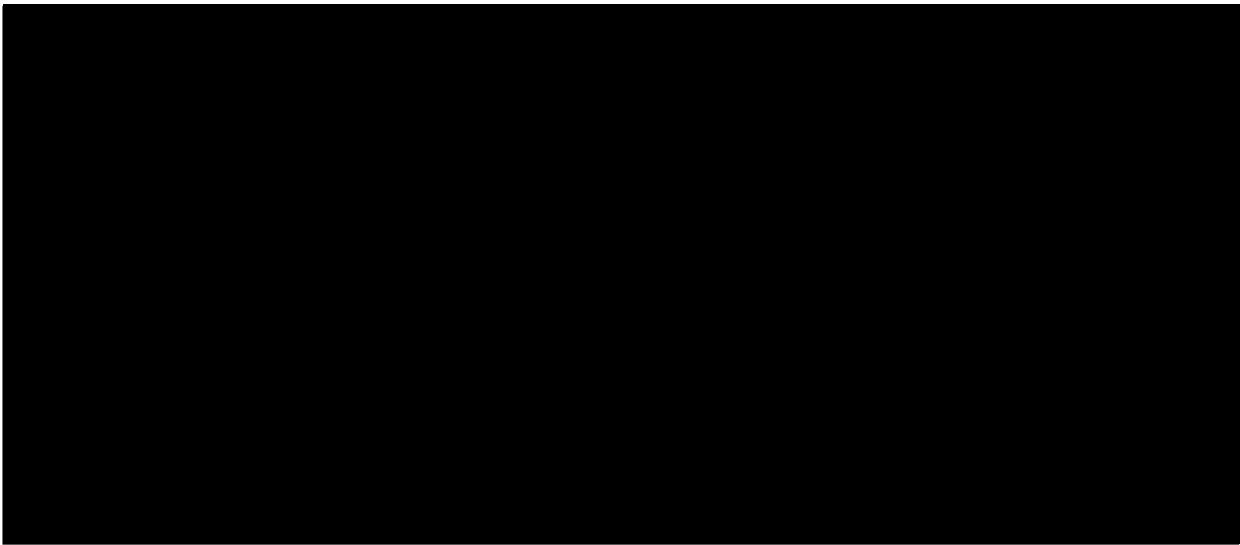
Le comparant déclare être propriétaire du bien ci-après
décrit :

COMMUNE DE FOREST - première division.

Une maison de rapport sur et avec terrain sise avenue
Wielemans Ceuppens, 131-133, paraissant actuellement cadastrée
section A numéro 34-B-3, pour une contenance selon titre et
cadastre de deux ares cinq centiares.

Revenu cadastral non indexé : cent nonante-cinq mille quatre
cents francs.

ORIGINE DE PROPRIETE.



IMMEUBLE - PLANS.

L'immeuble prédécrit est situé avenue Wielemans Ceuppens, 131-133, et comporte outre un sous-sol, un rez-de-chaussée, une cour et quatre étages, et a été érigé suivant plans dressés en mil neuf cent trente-six par l'architecte Rousseau, ayant ses bureaux à Forest.

Sont annexés au présent acte, deux feuilles, comprenant différents plans de l'immeuble, à savoir :

- a) Feuille 1 : plans des sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages types dressés par l'architecte Rousseau en mil neuf cent trente-six
- b) Feuille 2 : plans annotés des sous-sols, du rez-de-chaussée et des étages types par l'architecte Deru, en l'an deux mille.

Ces plans, formant avec le présent acte de base et le règlement de copropriété, les « statuts » de l'immeuble, ne sont fournis qu'à titre indicatif et explicatif, pour permettre la description des parties privatives et communes de l'immeuble. Dans la mesure compatible avec la législation en matière d'urbanisme et de l'aménagement du territoire, ils pourront toujours faire l'objet de modifications pour des motifs d'ordre technique, architecturaux ou tous autres motifs.

TITRE II. STATUT IMMOBILIER.

I. STATUT DE L'IMMEUBLE.

Cet exposé fait, le comparant nous a déclaré vouloir diviser horizontalement l'immeuble à appartements et le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Il en résulte que l'immeuble comportera d'une part des parties privatives sur lesquelles leur propriétaire ou titulaire de droits réels exercera un droit de propriété ou un autre droit réel privatif et exclusif et d'autre part, des parties communes ou choses communes qui appartiendront en copropriété et indivision forcée à l'ensemble des propriétaires des parties privatives, chacun pour la fraction déterminée ci-après.

Cet immeuble à appartements sera dénommé « Résidence FOREST-CEUPPENS, 133 ».

Le présent statut immobilier est établi dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété rattachés au divers éléments privatifs, qui seront présentement créés juridiquement, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de régler la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes et de régler les détails de la vie en commun.

Le présent statut immobilier comprend en conséquence :

a) l'acte de base proprement dit, contenant la description de l'immeuble dénommé « Résidence FOREST-CEUPPENS, 133 », ainsi que des parties privatives et communes le composant et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot privatif, en tenant compte de la valeur respective de ces lots privatifs.

b) le règlement de copropriété comprenant :

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

- les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;

- les règles relatives aux modes de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires et le cas échéant du conseil de gérance ;

- le mode de nomination d'un syndic et le cas échéant du conseil de gérance, l'étendue de leurs pouvoirs et la durée de leur mandat, ainsi que les pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les dispositions et servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur, comme tel, n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble, faisant l'objet des présentes; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ce règlement d'ordre intérieur sera également transcrit, dans sa version initiale, mais les modifications qui y seront apportées ultérieurement deviendront obligatoires à l'égard de tous les intéressés sans qu'une transcription complémentaire puisse être requise, dans la mesure permise par la loi.

II. ACTE DE BASE.

II.1. DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE.

Sur base des plans susdécrits et de la situation de fait de l'immeuble, celui-ci se compose d'une part de parties communes, qui appartiendront à chaque propriétaire dans l'immeuble pour une quotité déterminée en copropriété et indivision forcée, et d'autre part, de parties privatives qui feront l'objet d'une propriété exclusive dans le chef de chaque propriétaire.

Les parties communes sont subdivisées en mille/millièmes, rattachées aux parties privatives, conformément aux quotités ci-après fixées.

Suite à cette division, chaque lot privatif, de même que les quotités dans les parties communes, parmi lesquelles le terrain, y rattachées, disposera d'une existence juridique propre, de sorte qu'il pourra être disposé séparément de ces lots privatifs avec les quotités dans les parties communes y rattachées, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, et que chaque lot privatif pourra être grevé de droits réels.

II/2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

A. DESCRIPTION GENERALE.

1. Parties communes.

Les choses communes de l'immeuble comportent :

- le terrain d'assiette bâti et non bâti, comprenant le sol et le sous-sol; les accès, la cour arrière, et éléments décoratifs; les fondations et les gros murs de façade, de refend et de soutènement; l'armature bétonnée de l'immeuble et les hourdis; les dalles séparant les différents niveaux de l'immeuble; les clôtures et cloisons portantes, les grilles, les trottoirs, accès et mitoyennetés avec les propriétés voisines;

- les revêtements et ornements extérieurs des façades, ainsi que les dalles supportant les terrasses, balcons ou plates-formes (mais non les revêtements de ces dalles ni les garde-corps, les balustrades, les persiennes ou les volets);

- les gaines et têtes de cheminées, les conduits de fumée, gaines diverses, les aéras et chambres de visite;

- les gîtages éventuels, la toiture avec son recouvrement, les lanterneaux éventuels, les gouttières et les tuyaux de descente;

- les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, chambres de visite, eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux;

- les locaux techniques à usage des régies distributrices d'énergie, et à usage du chauffage ;

- les parlophones, ouvre-portes, vidéophones éventuels et sonneries aux portes d'entrée de l'immeuble, dans leur partie à usage commun;

- les minuteriers, les entrées desservant l'ensemble de l'immeuble avec leurs portes, les accès, les porches et halls d'entrée communs, les escaliers, paliers et couloirs à usage commun, les cages d'escalier avec leurs appareils d'électricité, leurs garnitures, revêtements, peintures, enduits, de même que l'accès vers l'entrée principale;

- et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi ou d'après l'usage.

Ces parties communes seront réparties ainsi qu'il sera précisé infra pour chaque lot privatif.

2. Parties privatives.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives du local ou lot privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des dalles, poutres et solives qui le soutiennent; les cloisons intérieures avec leurs portes; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux; le revêtement du plafond attaché aux poutres et plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres persiennes et volets extérieurs s'il en existe, les garde-corps, les balustrades, les portes palières, les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les placards, armoires et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux, mais sert à leur usage exclusif (par exemple : les boîtes aux lettres, les sonneries, parlophones et vidéophones pour leur partie à usage privé, les compteurs particuliers, canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, revêtements de la cour attribuée en jouissance privative et cetera), pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre local,

car, en ce cas, ces compteurs et canalisations et éléments deviendraient en ces endroits parties communes.

Toutes les terrasses et balcons sont privatifs de même que les structures, balustrades et garde-corps ; toutefois l'ossature de ces terrasses et balcons est commune et l'entretien extérieur de ces terrasses et balcons, en tant qu'il touche à l'aspect ou l'harmonie de l'immeuble, est charge commune.

De même sont de nature privative les portes intérieures et extérieures, les fenêtres, châssis, persiennes et volets, marquises et tous accessoires à usage d'un lot privatif.

B. DESCRIPTION DETAILLEE.

a) SOUS-SOL.

Parties communes.

- Les fondations, la dalle de béton servant d'assiette à l'immeuble, canalisations, fosses, chambres de visite, regards, et canalisations diverses desservant l'immeuble tout entier et enterrés en sous-sol ou implantés au niveau du sous-sol.

- Les dégagements vers les caves et la cage d'escalier avec l'escalier.

- L'espace comprenant les quatre compteurs d'eau situés au sous-sol.

Parties privatives.

- Huit caves numérotées de 1G, 2G, 3G, 4G, 1D, 2D, 3D et 4D ;

- Huit réserves numérotées 1G, 2G, 3G, 4G, 1D, 2D, 3D et 4D ;

- Et deux caves à provisions dénommées RG et RD.

Les caves et les réserves sont des accessoires de chaque appartement, et dès lors non dotées de quotités en copropriété et indivision forcée.

b) REZ-DE-CHAUSSEE.

Parties communes.

-- La dalle basse du rez-de-chaussée.

-- Le seuil d'entrée, la porte d'entrée, hall d'entrée central avec dégagement menant vers le palier d'escalier et la cage d'escalier avec escalier.

-- Pour mémoire : les diverses chambres de visite, canalisations, aéras et canalisations communes.

Parties privatives.

-- Dans la partie gauche de l'immeuble, un magasin (dénommé MG) et comprenant : une porte de rue donnant sur une pièce à usage de magasin, trois pièces en enfilade, un water-closet et la jouissance privative et exclusive de la partie de la cour située dans le prolongement du magasin.

-- Dans la partie droite de l'immeuble, un magasin (dénommé MD) et comprenant : une porte de rue donnant sur une pièce à usage de magasin, trois pièces en enfilade, un water-closet et la jouissance privative et exclusive de la partie de la cour située dans le prolongement du magasin.

c) ETAGES TYPES (premier, deuxième, troisième et quatrième étages).

Parties communes.

-- Les dalles basses séparant entre eux les différents niveaux de l'immeuble ; les gaines et aéras divers ;

-- Le palier d'escalier avec escalier et cage d'escalier.

Parties privatives.

-- Au niveau de chacun des étages, dans la partie gauche de l'immeuble, un appartement (dénommés respectivement 1G, 2G, 3G et 4G), et comprenant : une porte d'entrée donnant sur un hall, menant à l'arrière sur une cuisine avec une terrasse et un water-closet, et à l'avant sur une salle à manger et une chambre ;

-- Au niveau de chacun des étages, dans la partie droite de l'immeuble, un appartement (dénommée respectivement 1D, 2D, 3D et 4D), et comprenant : une porte d'entrée donnant sur un hall, menant à l'arrière sur une cuisine avec une terrasse et un water-closet et à l'avant sur une salle à manger et une chambre ;

Particularités :

Les terrasses rattachées aux appartements dénommés 1G, 2D, 3G, 4G et 4D sont fermées par des châssis de fenêtres et abritent un cabinet de toilette.

d) Toiture

Il n'existe pas de toiture à proprement parler puisqu'il s'agit d'un toit plat ; il comporte les poutres et solives qui soutiennent ce toit, son recouvrement, les orifices des différentes gaines de ventilation et aéras, les cheminées, et les gouttières.

Ces éléments sont inaccessibles, sinon aux corps de métier chargés d'en assurer l'entretien ou la réparation et au syndic de l'immeuble.

e) Cour : partie commune de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative.

La cour constitue une partie commune de l'immeuble, dont la jouissance perpétuelle et exclusive est réservée à titre de servitude gratuite, aux propriétaires ou occupants des deux magasins du rez-de-chaussée de l'immeuble, chacun pour la partie du jardin qui se trouve dans le prolongement de son magasin. Les frais d'aménagement et d'entretien de cette cour seront à charge des propriétaires ou occupants des appartements privés

auxquels la jouissance exclusive de cette cour est rattachée, chacun pour sa part.

II/3. FIXATION DE LA QUOTE-PART DE CHAQUE LOT PRIVATIF DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

A. MODE DE CALCUL DES QUOTITES DANS LA COPROPRIETE.

Il est attribué à chaque lot privatif dans l'immeuble les quotités ci-après définies, en copropriété et indivision forcée, dans les parties communes de cet immeuble, dont le terrain, - cette quote-part étant déterminée en fonction de la valeur respective de chaque lot privatif, tenant compte notamment de la surface utile, de l'importance des lots privatifs et de leur affectation ainsi que sur base d'un ratio (coefficient de pondération) d'environ 1,2 pour les magasins. Les parties communes sont divisées en mille/millièmes. Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de transformations ou modifications, la ventilation attributive des mille/millièmes, telle qu'elle est établie par le présent acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires, sous réserve des recours prévus par l'article 577-9 du Code Civil.

B. QUOTE-PART DE CHAQUE LOT PRIVATIF DANS LES PARTIES COMMUNES.

Chaque lot privatif dans l'immeuble (à l'exception des accessoires qui y sont rattachés) dispose à titre d'accessoire d'une fraction dans les parties communes, comme défini ci-après :

a) Rez-de-chaussée.

- Le magasin MG : cent vingt/millièmes 120
- Le magasin MD : cent vingt/millièmes 120

b) Premier étage.

- L'appartement 1G : nonante-cinq/millièmes 95
- L'appartement 1D : nonante-cinq/millièmes 95

c) Deuxième étage.

- L'appartement 2G : nonante-cinq/millièmes 95
- L'appartement 2D : nonante-cinq/millièmes 95

d) Troisième étage.

- L'appartement 3G : nonante-cinq/millièmes 95
- L'appartement 3D : nonante-cinq/millièmes 95

e) Quatrième étage.

- L'appartement 4G : nonante-cinq/millièmes 95
- L'appartement 4D : nonante-cinq/millièmes 95

Soit au total : mille/millièmes

1.000

II/4. SERVITUDES.

La division de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est opérée par le présent acte, provoquera l'établissement entre les différents fonds qui le compose d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prennent effectivement naissance dès la signature du premier acte d'aliénation, compte tenu de ce que les fonds dominants ou servants appartiendront chacun à un copropriétaire différent, et trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacré par les articles 692 du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre, des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts ou autres, du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, gaines, aéras et cheminées) et de façon générale de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les plans de l'immeuble, l'état ou l'usage des lieux.

II/5. PARTICULARITES.

L'immeuble est pourvu de distribution d'eau, d'électricité et de gaz ; la consommation d'énergie pour chaque appartement est constatée par des compteurs individuels implantés dans le local commun destiné à cet effet au sous-sol de l'immeuble ; au niveau de la consommation d'eau, il existe quatre compteurs placés dans les communs au sous-sol:

- un compteur commun desservant le magasin MG et l'appartement 1G ainsi qu'un compteur de passage permettant d'individualiser la consommation de chacun de ces lots privatifs,
- un compteur commun desservant le magasin MD et l'appartement 1D ainsi qu'un compteur de passage permettant d'individualiser la consommation de chacun de ces lots privatifs,
- un compteur commun desservant les appartements 2G, 3G et 4G qui ne sont pas équipés d'un compteur de passage individuel,
- un compteur commun desservant les appartements 2D, 3D et 4D qui ne sont pas équipés d'un compteur de passage individuel à l'exception de l'appartement 2D qui dispose d'un compteur de passage individuel.

En vue de déterminer la consommation individuelle de chaque propriétaire ou occupant d'un appartement pour lequel il n'est pas installé de compteur individuel, il est tenu compte de la

consommation enregistrée par le compteur commun divisé par le nombre d'appartements qui le composent.

- Au niveau de la consommation de gaz, il existe un convecteur dans chaque appartement à l'exception de l'appartement 2D qui dispose dans sa cuisine d'une chaudière individuelle.

- Au niveau de la consommation d'électricité, il existe un compteur individuel pour chaque appartement. En ce qui concerne l'éclairage des caves, des couloirs et l'installation de parlophones, la consommation est relevée par une minuterie commune.

- Pour ce qui concerne la production d'eau chaude, chaque lot privatif dispose de sa propre installation de chauffe-eau à l'exception de l'appartement 2D dont l'eau chaude est produite par la chaudière individuelle.

- Les caves et les réserves sont des dépendances privatives d'un appartement ; en conséquence les caves et les réserves ne pourront être aliénées ou être cédées en jouissance qu'à un copropriétaire dans l'immeuble.

- Les tubages sont prévus pour l'installation de la télédistribution et du téléphone; les antennes intérieures sont permises mais toute antenne extérieure est interdite.

- Les frais de raccordement sont à charge des propriétaires d'appartement au prorata du nombre de prises de captation utilisées, dans chacun des appartements.

Le syndic, disposera d'un pouvoir de décision et d'injonction en vue d'édicter des règles pour l'entreposage des déchets et ordures ménagères.

- Terrasses et balcons : l'ossature des terrasses et balcons étant parties communes, les frais de réparation et de renouvellement des dalles de support ainsi que de tous éléments d'étanchéité de ces terrasses et balcons constituent des charges communes, pour autant que la cause des dégâts causée à ces dalles ne trouve pas son origine dans un défaut d'entretien ou dans la négligence d'un copropriétaire d'appartement ou son occupant.

Par contre, tous les frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement de revêtement de ces terrasses, des superstructures, et garde-corps et balustrades, parties privatives, incombent à leur propriétaire.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

En conformité avec les dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, relative à la copropriété, il est établi un règlement de copropriété déterminant les droits et

obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et communes, ainsi que la manière dont l'immeuble sera géré.

Ce règlement de copropriété forme, ensemble avec l'acte de base et les plans, les statuts de l'immeuble ; les dispositions qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne seront susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires, présents ou représentés.

ARTICLE III/1. - COPROPRIETE INDIVISE - PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE III/1. - Catégories.

L'immeuble dénommé « Résidence FOREST-CEUPPENS, 133 » comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes, accessoires de toutes les parties privatives existant au sein dudit immeuble, et dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires de parties privatives, chacun pour les fractions attribuées aux locaux privatifs et déterminées ci-avant sous l'article II/3 B.

Font l'objet de propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Ainsi sont privatifs :

- Les éléments constitutifs des lots privatifs, décrits à l'acte de base proprement dit, et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci ;

- Les accessoires à l'usage des locaux privatifs et se trouvant en dehors de ces derniers, et notamment :

-- les terrasses et balcons (revêtements avec leurs balustrades et garde-corps) ;

-- les sonneries aux portes d'entrée et des lots privatifs ;

-- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ;

-- les plaques indicatrices des noms et profession des occupants des locaux privatifs ;

-- les caves et les réserves rattachées à chaque appartement ;

-- les portes, fenêtres, châssis, volets, persiennes, marquises, et autres accessoires desservant un lot privatif ;

-- les parties communes de l'immeuble attribuées en jouissance privative et exclusive à un propriétaire d'un lot privatif.

Le tout sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Les murs séparant deux locaux privatifs sont mitoyens entre les propriétaires de ces locaux, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice, car dans ce cas ils seraient communs.

ARTICLE III/1/2°. - Droits sur les parties privatives.

a) Principes

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

b) Distribution intérieure des locaux

La distribution intérieure des lots privatifs se fera en principe de la manière indiquée aux plans annexés à l'acte de base.

Toutefois, chacun peut modifier comme bon lui semblera, à ses frais, la distribution intérieure de ces locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises.

Cette obligation vaut notamment en cas de percement de gros murs de refend ou de plancher, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot et une propriété contiguë.

Dans le cas prévu à l'alinéa qui précède, le copropriétaire concerné devra, au préalable, obtenir l'assentiment, d'un architecte désigné par l'assemblée générale, délibérant à la simple majorité des voix.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont également à sa charge.

Il devra, de façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte désigné, ou à son défaut, par le syndic de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

c) Subdivision - réunion

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leur locaux privés, de modifier les choses communes.

Il leur est interdit de subdiviser leurs appartements ou autres lots privatifs en plusieurs appartements ou autres lots privatifs plus petits que ceux dont le plan type est annexé au présent acte de base, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Le propriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs situés l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot.

En ce cas, les quotités (dans les choses et dépenses communes) afférentes aux deux lots privatifs seront cumulées.

Ultérieurement ce propriétaire peut revenir à la situation antérieure.

Ces transformations pourront se faire pour autant, bien entendu, qu'elles soient effectuées dans les règles de l'art et qu'elles respectent les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance de l'architecte que désignera l'assemblée générale, à la simple majorité des voix, sont requises aux frais du propriétaire désirant opérer cette réunion ou séparation.

d) Autorisation - interdiction

Il est permis aux propriétaires d'appartements ou d'autres lots privatifs, d'échanger entre eux leur cave ou leur réserve par acte authentique, soumis à la transcription.

Le propriétaire d'un appartement ou d'un autre lot privatif, peut même, toujours par acte authentique, soumis à la transcription, vendre la cave ou la réserve rattachée à titre privatif à son lot, mais uniquement à un autre propriétaire d'appartement situé dans le même immeuble.

Les copropriétaires n'auront jamais accès aux équipements communs. Seul le syndic ou son délégué ou ceux qui sont chargés de l'entretien et de la réparation de ces parties communes auront accès à ces espaces ou installations.

ARTICLE III/2. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

III/2/1°. - Personnalité juridique.

Dès la transcription du présent acte et la naissance de l'indivision forcée de l'immeuble par la cession ou l'attribution d'un lot privatif au moins, tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association des copropriétaires, dotés de la personnalité juridique.

III/2/2°. - Dénomination - siège.

Cette Association sera dénommée : « **Association des copropriétaires de l'immeuble Résidence FOREST-CEUPPENS, 133** ».

Elle aura son siège dans l'immeuble, à l'adresse suivante : Avenue Wielemans Ceuppens, 131-133, à Forest.

L'association des copropriétaires est représentée dans tous les actes et en justice par le syndic de l'immeuble.

Elle ne pourra avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

III/2/3°. - Dissolution - liquidation.

L'Association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée. Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce dernier cas, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de prononcer la dissolution de l'Association des copropriétaires, à constater par acte authentique soumis à la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également décider, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et par acte authentique, de dissoudre l'Association des copropriétaires, sans préjudice au droit de tout intéressé de demander au Juge de Paix compétent de prononcer la dissolution de l'Association des copropriétaires pour de justes motifs.

En cas de dissolution de l'Association des copropriétaires, celle-ci subsistera néanmoins pour les besoins de sa liquidation ; en cas de dissolution prononcée par l'assemblée générale des copropriétaires, cette décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation d'un liquidateur, faute de quoi, le syndic en exercera les fonctions.

Si la dissolution de l'Association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté cette dissolution, désignera un ou plusieurs liquidateurs. Elle fera acter cette désignation par acte authentique soumis à la transcription.

Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte authentique soumis à la transcription.

ARTICLE III/3. - ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

III/3/1°. - Assemblée générale.

a) Principes

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

Elle est l'organe de l'Association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration de l'immeuble, sans préjudice à ceux qui seraient attribués par la loi ou les présents statuts au syndic, au conseil de gérance et à chaque copropriétaire.

Toutefois, chaque copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou modifier toute décision de l'assemblée générale qui aurait été prise de façon irrégulière, frauduleuse ou injustifiée. Cette action devra être introduite endéans les trois mois à compter de l'époque à laquelle l'intéressé aurait eu connaissance de la décision incriminée.

D'autre part, chaque copropriétaire lésé pourra s'adresser au juge lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche d'une manière non justifiée l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou les statuts, de sorte que le juge pourra se substituer à l'assemblée générale et sera habilité à prendre la décision requise en ses lieu et place.

b) Présence et majorité

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

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires (présents ou non) sur les points figurant à l'ordre du jour.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités dans l'indivision forcée. Cependant, nul ne peut prendre part au vote, même en qualité de mandataire, pour un nombre de voix supérieur au total des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.

Sauf disposition contraire ou plus contraignante, les assemblées générales des copropriétaires ne pourront délibérer valablement que si elles réunissent plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt quinze jours et au plus tard dans le mois après la première assemblée, non en nombre, et ce pour délibérer sur le même ordre du jour.

Cette assemblée délibérera valablement, quel que soit le nombre de voix présents ou représentés.

Le vote par écrit est autorisé par lettre recommandée adressée au syndic de l'immeuble avant la séance.

c) Tenue des assemblées

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année au siège de l'Association des Copropriétaires ou en tout autre lieu de l'Agglomération Bruxelloise indiqué dans les convocations, au cours de la première moitié du mois de _____, au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le conseil de gérance ou celui qui convoque.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires peut être convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotités dans les parties communes. Si le syndic refuse de donner suite à cette demande de convocation durant plus de quinze jours, l'assemblée pourra être convoquée valablement par l'un des copropriétaires à ce dûment mandaté par une décision du juge compétent.

d) Convocations

Les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins avant l'assemblée par lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires ; la convocation sera valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ce dernier. Les convocations contiennent l'ordre du jour.

Toutefois, les convocations pourront être faites par simple lettre, pour les assemblées qui se tiennent à une date fixe.

e) Ordre du jour

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

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués dans la convocation, d'une manière claire et précise.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter toutes autres questions, mais, suite à ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire ne peut être prise, sauf en cas d'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par lettre recommandée au syndic, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela pour autant que cette demande soit formulée au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale.

f) Procuration - représentation

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative seulement.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée, par un mandataire, copropriétaire ou non. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, faute de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale ou conventionnelle, entre deux ou plusieurs personnes, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux, ayant voix délibérative, et qui votera pour le compte de la collectivité concernée.

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

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

Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou employée par celle-ci ne pourra personnellement ou par procuration prendre part aux délibérations ou aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits et autres incapables seront représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation ou de substitution.

g) Bureau ou conseil de gérance

L'assemblée peut à la majorité des trois/quarts des voix, et pour la durée déterminée par elle, désigner son Président, ainsi que deux assesseurs, qui formeront le bureau ou le conseil de gérance. Ils pourront être réélus.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui pourra être choisi en dehors de l'assemblée et qui peut être le syndic de l'immeuble.

h) Majorités exigées

Les résolutions de l'assemblée des copropriétaires sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents

ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts.

Les abstentions sont considérées comme des votes négatifs.

En cas de partage des voix, la proposition est rejetée.

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, - les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

i) Majorités qualifiées

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement, l'assemblée générale décide :

a) à la majorité des trois/quart des voix :

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

- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

- de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, sans préjudice à d'autres compétences qui pourraient lui être conférées aux termes du présent règlement.

b) à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété.

- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle.

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

c) à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale relatives à la reconstruction totale de l'immeuble.

- de la décision de dissoudre l'Association des copropriétaires.

j) Présentation des comptes

Les comptes du syndic sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ; le syndic communiquera ces comptes aux copropriétaires au moins quinze jours calendriers avant l'assemblée.

Le Président et/ou les membres du conseil de gérance, lorsque celui-ci est constitué, ont pour mission de vérifier les comptes, ainsi que des pièces justificatives.

Les copropriétaires pourront indiquer au Président et au syndic les erreurs qu'ils auraient pu relever dans ces comptes.

k) Procès-verbaux

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elles à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

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

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'Association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic en assume la garde et la conservation.

III/3/2°. - Syndic - conseil de gérance.

a) Syndic

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'Association des copropriétaires.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic où, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il devra 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 délibérations de l'assemblée générale peuvent être consultés.

b) Révocation - syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Les rémunérations du syndic sont fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si le syndic est l'un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale.

c) Conseil de gérance (cfr. supra sous la rubrique « assemblée générale »)

Est ici mentionné l'existence du bureau de l'assemblée ou du conseil de gérance. Ce conseil de gérance se compose d'un président et de deux assesseurs qui sont nommés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois/quarts des voix pour la durée que cette même assemblée fixe.

Dans sa sphère de compétence, le conseil de gérance exerce la surveillance de la gestion du syndic et décide de procéder aux travaux nécessaires et non urgents. Il reçoit en outre les délégations de pouvoirs qui lui sont confiées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le conseil de gérance décide valablement si au moins deux de ces membres sont présents ou représentés ; les décisions sont prises à la majorité des voix avec, le cas échéant, voix prépondérante au président.

Le syndic assiste aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

d) Pouvoirs généraux du syndic

Sans préjudice à tous autres pouvoirs qui pourraient lui être confiés par l'assemblée générale, le syndic aura pour mission :

1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout autre moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou encore à la demande des copropriétaires possédant plus d'un/cinquième des quotités dans la copropriété.

2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'Association des Copropriétaires ou il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3) d'exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, et le cas échéant, du conseil de gérance.

4) d'accomplir tous actes conservatoires ou tous actes d'administration provisoires, et, notamment de procéder de son propre chef aux réparations urgentes.

5) d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'Association des Copropriétaires.

6) de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que pour la gestion des affaires communes.

7) de fournir le relevé des dettes visé à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire. Les frais de ce relevé incomberont au propriétaire-vendeur.

8) 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.

9) et en général de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous les appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.

Ainsi le syndic sera chargé de veiller au bon entretien de l'immeuble, d'assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres), d'engager, diriger, licencier le personnel et employés sur base des instructions qui lui seront données soit par le conseil de gérance, soit par l'assemblée générale, d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, de souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance en conformité avec les décisions prises à ce sujet par l'assemblée des copropriétaires, d'assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes, de présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier, et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui sont ainsi conférés, tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions de l'assemblée générale, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

Le syndic est seul responsable de sa gestion et ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

e) Pouvoirs de représentation du syndic et à l'égard des tiers

Le syndic sera chargé de représenter l'Association des Copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toutes autres décisions de l'assemblée générale.

Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination, celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique, ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique.

Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques.

Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution de tous droits réels sur une partie commune, de la mainlevée de toute inscription et transcription à la conservation des hypothèques et cetera ...

ARTICLE III/4. - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

III/4/1°. - Définition et subdivision des charges et recettes communes.

a) Dispositions générales

L'assemblée générale décide à la simple majorité des voix du montant et de la périodicité des versements provisionnels à effectuer par chacun des copropriétaires pour faire face aux dépenses périodiques ordinaires de la copropriété ; ces provisions seront réclamées à chaque copropriétaire par le syndic de l'immeuble. En cas de défaillance d'un copropriétaire et moyennant autorisation du conseil de gérance, le syndic sera habilité à bloquer les services communs desservant le lot privatif du propriétaire défaillant, sans préjudice au droit pour l'assemblée générale des copropriétaires de stipuler des amendes et/ou intérêts de retard à charge du défaillant.

En outre, le défaillant pourra être poursuivi en justice au nom de l'Association des Copropriétaires sur poursuite et diligence du syndic, qui dispose à cet effet d'un mandat contractuel et irrévocable.

Durant la période de carence d'un copropriétaire, les autres copropriétaires seront tenus, chacun en proportion de leurs droits dans les parties communes, d'avancer toutes sommes nécessaires pour le bon fonctionnement des services communs, ainsi que pour la bonne administration et l'entretien des parties communes.

L'assemblée générale dispose également du droit de réclamer aux copropriétaires des provisions destinées à alimenter un fonds

de réserve ou de prévision en vue de faire face à des dépenses non périodiques et extraordinaires. L'assemblée décidera également du mode de placement de ce fonds de réserve qui fera l'objet d'une comptabilisation distincte par rapport aux recettes provenant des provisions destinées au fonds de roulement.

Toutes les charges d'entretien, d'administration, de réparation et de consommation des parties communes seront en principe supportées par les copropriétaires en fonction de la part de chacun dans la copropriété, telle que cette part est déterminée par les présents statuts. Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf les exceptions prévues au présent règlement.

Il ne pourra être dérogé à cette dernière disposition que moyennant une majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires de l'immeuble.

b) Distinction des charges et dépenses communes

Les charges communes sont divisées en charges communes générales et en charges communes particulières :

1) **les charges communes générales**, incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

Sont considérées comme charges communes générales :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires.

- les frais d'administration.

- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.

- les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.

- les indemnités dues par la copropriété.

- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

- l'électricité et l'eau pour le service des parties communes.

- les rémunérations du syndic et/ou du secrétaire.

- les charges salariales du personnel employé par la copropriété avec tous ses accessoires et assurances.

- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et des remplacements du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et

l'entretien de l'immeuble, et de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

2) **les charges communes particulières**, incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service destinées à un certain nombre de copropriétaires;

Compte tenu de ce principe, la répartition des charges ci-après mentionnées s'établira comme suit :

- en ce qui concerne les frais de consommation d'eau et d'électricité des parties communes, (uniquement pour ce qui concerne la consommation), ceux-ci incomberont aux propriétaires des appartements dans l'immeuble, chacun à concurrence d'un/dixième.

e) Recours

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Chaque copropriétaire est responsable des agissements des locataires ou occupants de son lot privatif.

ARTICLE III/4/2°. - TRAVAUX ET REPARATIONS.

a) Principes

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

b) Catégories

Les réparations et travaux sont subdivisés en trois catégories :

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

- Réparations urgentes

Pour les réparations qui présentent un caractère d'absolue urgence, telles que réparations aux conduites d'eau ou de gaz, canalisations, égouts, gouttières et cetera... , le syndic dispose de tous les pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

- Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Les réparations et travaux nécessaires mais qui ne présentent pas de caractère d'urgence seront décidés par le conseil de gérance, qui jugera souverainement de l'utilité de convoquer une assemblée générale des copropriétaires pour ordonner des travaux de cette catégorie. A défaut de conseil de gérance ou aux cas où le conseil de gérance ne prendrait pas d'initiatives à ce sujet, chaque copropriétaire ainsi que le

syndic auront le droit de convoquer l'assemblée générale aux fins de faire procéder à l'exécution des travaux de cette catégorie. Cette assemblée délibérera valablement à la majorité des voix valablement exprimées.

- Travaux d'amélioration

Les travaux et réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration devront être demandés par les copropriétaires possédant au moins un/cinquième des voix de tous les copropriétaires et ils seront soumis à une assemblée délibérant à la majorité des trois/quarts des voix.

c) Modifications des parties communes

Les travaux entraînant une modification aux parties communes et même aux parties privatives pour autant qu'ils aient des répercussions sur le style et l'harmonie, vu de l'extérieure, de l'immeuble, pourront être ordonnés et exécutés que moyennant respect des conditions suivantes :

- Les travaux se rapportant aux gros oeuvre, au style et à l'harmonie de l'immeuble, aux façades et accès, exigeront toujours dans tous les cas la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires.

Ceci est notamment le cas pour les portes d'entrée aux appartements et autres parties privatives, tels que les fenêtres et châssis, les balcons, terrasses, appuis, volets et autres éléments visibles de l'extérieur ;

Toutefois, compte tenu de ce que les châssis extérieurs de l'immeuble sont de teinte _____ les propriétaires des lots privatifs pourront remplacer les châssis existants par d'autres châssis et matériaux de leur choix, pourvu qu'ils soient de la même teinte, sans devoir recourir aux autorisations ci-dessus.

- les travaux ne tombant pas dans une des catégories susmentionnées exigeront la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble, sauf s'il s'agit de travaux non indispensables ou des travaux qui n'entraînent qu'une amélioration ou un agrément ; ces travaux devront être demandés par des copropriétaires possédant au moins un/cinquième des voix de tous les copropriétaires et ne pourront être ordonnés et exécutés, moyennant l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires ; toutefois ils pourront être ordonnés ou exécutés par une majorité des trois/quarts des voix de tous les copropriétaires à condition que ces copropriétaires s'obligent à en supporter seul les frais.

Tout ce qui est prévu ci-avant, requiert la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale, pour autant que ces travaux influent sur la stabilité de l'immeuble.

Les honoraires de l'architecte seront supportés de la même façon que les frais résultant de ces travaux, sauf dispositions contraires.

d) Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent donner accès par leur locaux privés, pour toute réparation, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni les jours fériés.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire.

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

III/4/3°. - Assurances.

a) Principes

L'assurance du type « globale incendie », tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, et la responsabilité civile collective des propriétaires, le tout pour les risques et à concurrence des sommes à déterminer par l'assemblée générale, délibérant à la simple majorité des voix.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, celles-ci lui seront remboursables par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux,

explosion, et cetera, nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants-droit et ayants-cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

b) Surprime

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

c) Assurances personnelles.

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

d) Sinistre et indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités à allouer en vertu de la police d'assurance effective, seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires, au nom de l'Association des Copropriétaires.

Il sera cependant tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice ; leur intervention sera donc demandée.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

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

b) Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, dans le cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction de l'immeuble, en cas de destruction partielle de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront 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 feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

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

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction 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, comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par deux experts nommés par le 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.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées et la dissolution de l'Association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

CHAPITRE II : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

I : PRINCIPES GENERAUX

Article I/1 : Objet du présent règlement

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour but d'assurer harmonieusement la vie en commun des occupants de l'immeuble ainsi que la façon dont ils pourront jouir des parties communes et privatives, et le respect en est imposé à tous les copropriétaires, usufruitiers, occupants, locataires, utilisateurs et cetera.

Article I/2 : Modifications - livres de gérance.

Le présent règlement d'ordre intérieur pourra être modifié et complété par une assemblée générale des copropriétaires délibérant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires.

Les modifications au règlement devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur ainsi que les modifications.

Tout propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

Chaque propriétaire, locataire ou occupant aura le droit de prendre connaissance de ce livre de gérance mais sans déplacement de celui-ci.

II : POLICE INTERIEURE

Article II/1 : Affectation de l'immeuble

L'immeuble est essentiellement affecté à usage résidentiel. Toutefois, il est permis aux deux appartements du rez-de-chaussée RD et RG de les affecter à usage commercial. Toutefois, pour autant que les autorisations administratives nécessaires soient obtenues, les appartements pourront être occupés pour l'exercice d'une profession libérale ou à usage de bureaux, pour autant que cet usage n'affecte pas la tranquillité de l'immeuble. A cet effet, l'autorisation de l'assemblée générale, délibérant à la majorité des voix sera requise ; cette assemblée pourra également imposer des conditions à cet usage, notamment une augmentation de la prise en charge de certains frais communs dans le chef du propriétaire concerné.

Si la destination à usage de l'exercice d'une profession libérale ou de bureaux le demande, une plaque renseignant l'activité du titulaire de la profession, discrète et de bon goût, dont l'agrément devra être demandée au syndic ou au conseil de gérance, pourra être placée dans le plan de la façade, sans pouvoir dépasser seize décimètres carrés.

Article II/2 : Jouissance paisible

Les copropriétaires, leurs locataires, le personnel domestique et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique (et notamment les appareils de radio et de télévision) est autorisé, mais les occupants qui

les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que ces appareils incommodent les autres occupants de l'immeuble et, cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Le conseil de gérance ou à son défaut, le syndic, aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage anormal en fonction de l'affectation autorisée de chaque lot privatif, en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception des émissions de radio et de télévision; aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage, les ordinateurs, les appareils ménagers, les ventilateurs et appareils communs de l'immeuble, et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées par le présent règlement.

De toute façon, ces moteurs devront être dotés d'un dispositif antiparasitaire.

Article II/3 : Aspect extérieur

Les travaux de peinture ou de ravalement aux façades, plus particulièrement les travaux aux châssis, portes, volets et garde-corps éventuels (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Article II/4 : Fenêtres

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, ni linges et autres objets quelconques.

Les rideaux ou stores en façade devront être uniformes, suivant un modèle déterminé par l'assemblée générale de l'immeuble ou, à défaut, en accord avec le conseil de gérance.

Article II/5 : Emménagements

Chaque copropriétaire sera responsable des dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements et déménagements, ou ceux de ses locataires.

N'est pas considéré comme un emménagement ou déménagement, l'entrée ou la sortie d'un petit meuble pouvant facilement et sans dommage être introduit dans les cages d'escalier, pour autant que le syndic ait été prévenu huit jours d'avance et ait

donné son accord à ce passage; ce qui précède, comme de droit, sous la responsabilité de l'occupant qui sollicite l'autorisation.

Est ici énoncé le principe de ce que chaque occupant de l'immeuble devra effectuer ces emménagements et déménagements par le biais d'un élévateur donnant accès aux fenêtres de la façade à rue.

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

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé dans les huit jours à constater l'état des lieux par le ou les propriétaires en cause ou par son ou ses ayants-droit ou occupants.

Article II/6 : Dégagements communs

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les accès vers l'immeuble, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché, placé ou déposé quoi que ce soit, à l'exception de panneaux directionnels, du modèle admis par le syndic.

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

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

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

Article II/7 : Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chats, et oiseaux - tous ces animaux de petite taille - qu'à titre de tolérance; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par le bruit, l'odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner, à la majorité des voix des copropriétaires votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra l'astreindre au paiement d'une somme pouvant atteindre DEUX CENTS FRANCS par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée, à prendre à la

majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux.

Article II/8 : Publicité - enseignes

A l'exception de panneaux qui pourront être apposés sur la façade extérieure de l'immeuble ou dans le hall d'entrée en ce qui concerne l'exercice d'une profession (libérale ou autre), il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages des étages.

Est seule autorisée, l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location d'un appartement ou autre lot privatif dans l'immeuble.

Il sera en outre permis d'apposer, sur la porte d'entrée particulière des appartements une plaque de modèle et dimension admis par l'assemblée générale, indiquant les noms et profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres pourra figurer le nom ou la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ou le bureau qu'il occupe.

Les inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

Ces inscriptions seront posées par les soins du syndic, aux frais du propriétaire. Il en sera de même pour les inscriptions devant figurer sur les portes palières des appartements.

Article II/9 : Caves et réserves

Les caves et les réserves ne pourront être louées qu'à des occupants dans l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Article II/10 : Dépôts interdits - immondices

Il ne peut être établi dans l'immeuble, en ce compris les caves et les réserves, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Le syndic dispose des pouvoirs nécessaires pour édicter le règlement se rapportant à la conservation et le dépôt des ordures ménagères.

Article II/11 : Décharges

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques qu'avec la plus grande modération. Les produits détergents doivent être à mousse freinée.

Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité.

Article II/12 : Volets et persiennes

Si les propriétaires désirent établir des persiennes ou volets extérieurs aux étages, ou des marquises, ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale; ils seront privatifs mais devront nécessairement être entretenus pour des motifs d'esthétique ; l'assemblée générale, ou le cas échéant, le conseil de gérance, disposant d'un pouvoir d'injonction à cet effet.

II : DISPOSITIONS DIVERSES

Article I/1 : Opposabilité

La charte de l'immeuble comprenant l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, s'impose à tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi qu'à tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ou bien ce document sera transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de la charte et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur tout ou partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résultant.

Article I/2 : Contrats en cours

Tous contrats conclus conformément au présent règlement « au nom et pour compte des copropriétaires », avant la réunion de la première assemblée générale, devront être respectés par les copropriétaires pour la durée y mentionnée. Il en sera plus particulièrement ainsi des premières polices d'assurances, dont les primes incomberont aux copropriétaires comme première charge commune.

Article I/3 : Syndic

Le premier syndic sera désigné par le signataire du présent acte de base, pour une durée expirant à la première assemblée générale ordinaire des copropriétaires.

La rémunération du syndic s'effectue sur base des barèmes en vigueur auprès de la Chambre des Confédérations Immobilières du Brabant.

Article I/4 : Assemblée

Article 1/7 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclare faire élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant soussigné.

Article 1/8 : Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les futurs acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble, chacun proportionnellement à leur participation dans la copropriété, à l'exception des frais et droits de la minute des présentes et de ses annexes et de la transcription au bureau des hypothèques d'une expédition des présentes, qui resteront à charge du comparant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement, et en tous cas au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

Sans
nature
4

Enregistré rôle(s)
..... renvoi(s) au bureau
de l'enregistrement de St.-Josse-Ten-Noode
le
vol. fol. case
Reçu
Le Receveur

La première assemblée générale sera convoquée par le syndic désigné par ce même signataire de l'acte de base, en un endroit indiqué dans la convocation, dès que plus de la moitié des quotités de copropriété et indivision forcée aura été aliénée par acte authentique.

Cette assemblée sera ouverte sous la présidence du propriétaire du plus grand nombre de quotités et, en cas d'égalité, du plus âgé d'entre eux.

Article I/5 : Dispense d'inscription d'office

Pour autant que de besoin Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque raison que ce soit, lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Article I/6 : Certificat d'état civil

Le notaire instrumentant soussigné certifie l'orthographe du nom, prénoms, lieux et date de naissance du comparant, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi.

Article I/7 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclare faire élection de domicile en l'étude du notaire instrumentant soussigné.

Article I/8 : Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes seront payés et supportés par les futurs acquéreurs de lots privatifs dans l'immeuble, chacun proportionnellement à leur participation dans la copropriété, à l'exception des frais et droits de la minute des présentes et de ses annexes et de la transcription au bureau des hypothèques d'une expédition des présentes, qui resteront à charge du comparant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement, et en tous cas au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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