

VAN HALTEREN
HISETTE
ROGGMAN
&
DERYNCK
NOTAIRES
ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ CIVILE SOLS
FORME DE SCI
NN 0.477.523.575
RUE DE L'ASSOCIATION 30
1000 BRUXELLES

BD

BASE L.BERTRAND

ACTE DU : 26.01.05

RÉPERTOIRE NUMÉRO : 4474

ACTE DE BASE – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

« Avenue Louis Bertrand 62-64 »

L'AN DEUX MILLE CINQ

Le vingt six janvier

Par devant Damien Hisette, notaire associé, à Bruxelles,

A COMPARU :

K529958



Ci-après dénommée « La comparante »

Laquelle comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

L'EXPOSÉ PRÉALABLE

Elle est propriétaire du bien suivant :

Commune de Schaerbeek – 6^{ème} division

Une maison de rapport (et reprise selon extrait cadastral récent comme maison de commerce) sise avenue Louis Bertrand 62-64, à l'angle de la rue Herman, présentant une façade de seize mètres trente-cinq centimètres à l'avenue Louis Bertrand avec un pan coupé de trois mètres et une façade de huit mètres quarante centimètres à la rue Herman, contenant en superficie suivant titre un are quarante-huit centiares, cadastrée selon titre et extrait cadastral récent section D numéro 158/D/3 pour un are cinquante-cinq centiares.

Revenu cadastral : quatre mille cent vingt-quatre euros

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

CONDITIONS SPÉCIALES

La partie comparante déclare que son titre de propriété ne contient aucune conditions spéciales et qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude.

URBANISME

Par lettre du treize août deux mille quatre, le notaire soussigné a demandé à l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu comme suit par son courrier du premier septembre deux mille quatre :

« Pour le territoire où se situe le bien:

**** en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions***

- *du plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation, en bordure d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et en bordure d'un site inscrit à l'inventaire*
- *du plan particulier d'affectation du sol, approuvé par Arrêté Royale en date du 16/11/1967*

K529957



** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*

Le règlement général et différentiel sur les bâtisses de la commune et le règlement régional d'urbanisme.

** 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.

** autres renseignements:*

Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier).

Le bien se situe en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation»

La comparante déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98 du dit Code bruxellois.

Elle déclare en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, précité, ne peuvent être effectués sur les biens prédécrits, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La comparante déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure prise dans le cadre de la législation sur la protection des monuments et sites.

II. ACTE DE BASE

La comparante entend créer le statut du bien prédécrit qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

La comparante déclare que la division du bien objet des présentes est conforme avec la réglementation urbanistique en vigueur.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

TITRE I. - ACTE DE BASE

I. Désignation et division du bien – Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Le comparant déclare vouloir placer les biens sous le 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 et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base de plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille-millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayant cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

II. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants : un plan signé par le comparant et le notaire instrumentant.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

Généralités

La construction de l'ensemble immobilier, 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.

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

K529956



communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu de cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

IV Description du biens

1. GENERALITES :

Cette propriété comporte :

Au sous-sol: des caves
Au rez-de-chaussée: un ensemble de locaux, le hall d'entrée ;
Aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages: deux appartements par étage ;
Aux 4^e et 5^e étages: deux appartements duplex.

2. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES :

Sont communes, par définition, le terrain, tout le gros œuvre, c'est-à-dire les fondations, les murs portants, les ossatures en bois et en béton, la toiture, les étanchéités, ... cette énumération n'étant pas limitative.

Sont privatives, par définition, les installations d'eau, de gaz, d'électricité et ce depuis les compteurs. Toutes les installations sanitaires et raccordements intérieurs jusqu'aux décharges, y compris les raccords, tous les revêtements de sol, les manteaux de cheminée, ... cette énumération n'étant pas limitative.

3. DESCRIPTION :

A. SOUS-SOL :

Parties communes: la cage d'escalier avec l'escalier, les dégagements devant les caves et les compteurs, l'adoucisseur d'eau, la cave 10, la trémie du monte charge avec le monte charge, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumées, le réseau d'égouts enterré.

Parties privatives :

- treize caves numérotées 1, 2, 3, 4, 4', 5, 6, 7, 8, 8', 8'', 9 et 9'';

B. REZ-DE-CHAUSSEE :

Parties communes : le hall d'entrée avec la porte d'entrée et les boîtes aux lettres, la cage d'escalier avec l'escalier, la trémie du monte charge avec le monte charge, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un rez-de-chaussée à réaménager

C. ENTRESOL ENTRE REZ ET 1^{ER} ETAGE :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la trémie du monte charge avec le monte charge, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumées.

Parties privatives : une chambre vers la cour intérieure, la cage d'escalier avec l'escalier hélicoïdal vers le 1^{er} étage .

D. AU 1^{ER} ETAGE :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la trémie du monte charge avec le monte charge, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un appartement, à gauche (à l'angle des 2 rues),
- un appartement, à droite (en façade avenue Bertrand)

E. AUX 2^E ET 3^E ETAGES :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la trémie du monte charge avec le monte charge, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un appartement, à gauche (à l'angle des 2 rues),
- un appartement, à droite (en façade avenue Bertrand)

F. AUX 4^E ET 5^E ETAGES :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier, la trémie du monte charge avec le monte charge, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) les conduits de fumées.

Parties privatives :

- un appartement duplex , à gauche (à l'angle des 2 rues),
- un appartement duplex à droite (en façade avenue Bertrand).

G. TOITURE :

Parties communes : les couvertures en tuiles, zinc ou en roofing, la charpente, les souches de cheminées.

4. REPARTITION EN LOTS ET QUOTITES :

Outre les lots privatifs décrits ci-après le bien comprend 13 caves privatives numérotées 1, 2, 3, 4, 4', 5, 6, 7, 8, 8', 8'', 9 et 9'' au niveau du sous-sols et qui seront attribuées à chacun des lots privatifs sans attribution de quotités dans les parties communes.

Lot 1 dénommé «REZ-DE-CHAUSSEE» étant un espace à réaménager sis au niveau du rez de chaussée et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : une grande pièce à l'angle des 2 rues (actuellement cette pièces et divisée par plusieurs cloisons) ; deux bureaux en façade à droite de l'entrée commune, dégagement, local wc et deux pièces vers l'arrière, les caves 8, 8' et 8'' au sous-sol.
- *en copropriété et indivision forcée* : cent nonante/millièmes (190/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

K529955



Lot 2 dénommé «1^{er} ETAGE GAUCHE» étant un appartement sis au niveau du premier étage côté gauche et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive*: séjour dans la pièce d'angle, une chambre en façade rue Herman, salle de bain au centre contre le mitoyen, cuisine vers la cour intérieure, la chambre à l'entresol.

- *en copropriété et indivision forcée*: cent dix-sept/millièmes (117/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 3 dénommé «1^{er} ETAGE DROIT» étant un appartement sis au niveau du premier étage côté droit et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive*: séjour et une chambre avec salle de bain en façade, dégagement et cuisine à l'arrière droit, WC, les caves n°4 et 4' au sous-sol.

- *en copropriété et indivision forcée*: quatre-vingt-neuf/millièmes (89/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 4 dénommé «2^e ETAGE GAUCHE» étant un appartement sis au niveau du deuxième étage côté gauche et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive*: séjour dans la pièce d'angle, cuisine contre la cage d'escalier, en façade; hall, local wc au centre; deux chambres contre le mitoyen dont une avec coin bain et l'autre avec coin douche,

- *en copropriété et indivision forcée*: nonante-neuf/millièmes (99/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 5 dénommé «2^e ETAGE DROIT» étant un appartement sis au niveau du deuxième étage côté droit et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive*: séjour et une chambre avec salle de bain en façade, dégagement et cuisine à l'arrière droit, WC,

- *en copropriété et indivision forcée*: quatre-vingt-cinq/millièmes (85/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 6 dénommé «3^e ETAGE GAUCHE» étant un appartement sis au niveau du troisième étage côté gauche et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive*: séjour dans la pièce d'angle, cuisine contre la cage d'escalier, en façade, hall, local wc au centre, deux chambres contre le mitoyen dont une avec coin bain et l'autre avec coin douche,

- *en copropriété et indivision forcée*: nonante-quatre/millièmes (94/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 7 dénommé «3^e ETAGE DROIT» étant un appartement sis au niveau du troisième étage côté droit et comprenant :

- *en propriété privative et exclusive*: séjour et une chambre avec salle de bain en façade, dégagement et cuisine à l'arrière droit, WC,

- *en copropriété et indivision forcée*: quatre-vingt/millièmes (80/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 8 dénommé «4^e et 5^e ETAGE GAUCHE» étant un duplex sis au niveau des quatrième et cinquième étages côté gauche comprenant :

G. R

- *en propriété privative et exclusive* : au niveau du 4^{ème} étage : séjour avec un escalier hélicoïdal vers le 5^e étage dans la pièce d'angle, une chambre avec coin douche en façade rue Herman, cuisine vers la cour intérieure, au niveau du 5^{ème} étage : buanderie et 2 chambres avec salle de bain, le petit grenier devant la cage d'escalier,

- *en copropriété et indivision forcée* : cent trente-neuf/millièmes (139/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

Lot 9 dénommé «4^e et 5^e ETAGE DROIT» étant un duplex sis au niveau des quatrième et cinquième étages côté droit comprenant :

- *en propriété privative et exclusive* : au niveau du 4^{ème} étage : séjour en façade, dégagement avec un escalier hélicoïdal vers le 5^e étage, cuisine et WC à l'arrière droit, au niveau du 5^{ème} étage : hall de nuit, 2 chambres avec salle de bain, le petit grenier à cloisonner derrière la cage d'escalier,

- *en copropriété et indivision forcée* : cent sept/millièmes (107/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

TITRE II – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE 1 : EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1 – Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2 – Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Article 3 – Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil

CHAPITRE 2 – STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 4 – Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 5 – Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières attachées à chaque lot privatif sont fixées au Titre I point IV /2 du présent acte.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective et en vertu du calcul effectué par le géomètre s, à Linkebeek.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Article 6 – Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il en est ainsi du sol, sous-sol non bâti, gros murs, murs intérieurs séparant des lots privatifs, murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs, murs de clôture, revêtements et enduits des murs communs à l'extérieur des locaux privatifs, gros œuvre des plafonds et planchers, revêtements et enduits des plafonds et sols communes, cheminées, toit, façades, fenêtres et portes, fenêtres avec leurs châssis, escaliers, terrasses et leur étanchéité gardes-fous et balustrades extérieures, face extérieure des portes palières, canalisations et raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs intéressant la copropriété,

K529954



l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant des parties communes, les locaux à usage commun.

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. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

Article 8 - Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des lots et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les radiateurs, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...), le revêtement des terrasses, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc....

Article 9 - De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés 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.

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots, 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.

Location : le copropriétaire pourra 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.

Article 11 – Transformation

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des millièmes des propriétaires présents ou représentés.

Les propriétés privatives attenantes à l'intérieur du même immeuble peuvent, tant verticalement que horizontalement, être réunies dans une seule propriété privative si elles appartiennent au même propriétaire, pour cette réunion également aucune autorisation spéciale n'est requise, il en sera de même si les lieux étaient remis plus tard dans leur état initial.

Les travaux de modification dont question au présent article seront toujours à charge de celui qui les aura fait exécuter. Tous ces travaux devront de plus être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont le nom doit être communiqué au syndic avant le commencement des travaux. Les honoraires de l'architecte seront à charge du propriétaire qui commande les travaux.

Tout ce qui précède est stipulé sans préjudice des droits que la comparante s'est elle-même réservés.

CHAPITRE III – ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 12 – Dénomination – Siège

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES, avenue Louis Bertrand 62-64 ». Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13 – Personnalité juridique – Composition

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

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

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle. Tous les copropriétaires sont membre de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égales à sa quote-part dans les parties communes.

Article 14 – Dissolution – Liquidation

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

l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Article 15 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

Article 16 – Objet

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

Article 17 – Solidarité divisée des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code civil.

Article 18 – Actions en justice

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

Article 19 – Organes de l'association des copropriétaires

1. Assemblée générale des copropriétaires

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 et à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois d'octobre de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date

de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

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

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

1° à la majorité des trois/quarts des voix présente 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 ;

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.

2. Syndic

Le Bureau d'Expertise est désigné comme syndic pour une durée de deux ans. Son mandat est renouvelable d'année en année. Le syndic est nommé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en tout temps démissionner de ses fonctions.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est 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.

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.

Le syndic est chargé : de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10 § 3, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, de représenter l'association des copropriétaires en justice, de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 11, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire, de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques.

3. Rémunération

Le mandat du syndic pourra être rémunéré et ses frais remboursés.

CHAPITRE IV – RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20 – Frais communs

Les charges communes sont divisées en :

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

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.

Article 21 - Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Électricité : il existe un compteur pour les parties communes dont les frais seront répartis par la gérance en fonction des quotités. Chaque appartement est pourvu d'un compteur individuel.

Gaz : Chaque appartement est pourvu d'un compteur individuel.

Eau : les frais seront calculés en fonction des compteurs de passage

Article 22 – Impôts

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23 – Cession d'un lot

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dispenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques des parties communes.

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

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des

copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution de la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 § 1^{er} du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

CHAPITRE V – TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Article 24 - Généralités

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

CHAPITRE VI – ASSURANCES – RECONSTRUCTION

Article 25 – Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risque connexes par une ou plusieurs polices couvrant la totalité de l'immeuble. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

Article 26 – Destruction de l'immeuble vétuste – Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou, la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

TITRE III – RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 27 – Portée – Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article 28 – Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Article 29 - Mode d'occupation

Les copropriétaires, locataires, domestiques 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 de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

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 la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages intérêts, sans préjudice de toutes sanction à ordonner par voie judiciaire.

Article 30 – Renvoi du Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présente

Destination des lieux

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation autre que le logement qui peut ou pourra être donné aux locaux privés de l'immeuble.

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

Le notaire déclare identifier le comparant sur bas de sa carte d'identité.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt, 148.

Lecture faite, les parties après avoir déclaré avoir pris connaissance du présent acte plus de cinq jours avant la signature des présentes ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures –

Enregistré 8 rôles 1 renvoi au 1^{er} bureau de l'enregistrement de Bruxelles le 07.02.05 vol 5/28 folio 84 case 8 reçu 25 euros le receveur ai (s) Uyttebrouck



Pour expédition conforme

sous les plous.

TRANSCRIT au 3^e bureau des hypothèques à Bruxelles,
sous la formalité n° 50 – T – 24/212005-2616
et inscrit d'office sous la formalité n° 50 – I –

Coût : cent septante cinq euros cinquante Vaols cents

N.Réf. :68.....

CCP. 679-2003030-77

Timbre :	27,23
Salaire :	148,30
TOTAL :	175,53