

Rep 20419

10-5-00

Acte de Base

Acte de base de l'immeuble à Koekelberg, Rue Schmitz 18, 20, 22 et 24.

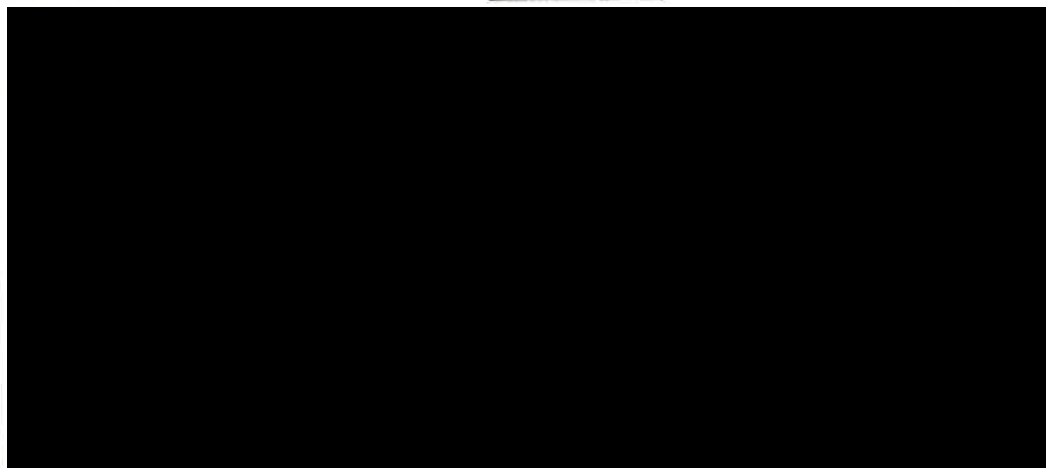
Répertoire:

L'AN DEUX MILLE

Le dix mai

Par devant Nous, Maître Stanislas MICHEL, Notaire à Molenbeek-Saint-Jean/Bruxelles

A COMPARU.



des biens suivants:

COMMUNE DE KOEKELBERG:

Un complexe immobilier sis 18/20/22/24 rue Schmitz, comprenant:

1): le numéro 18 rue Schmitz ayant été cadastré section B numéro 214 E 2 pour cinquante cinq centiares et actuellement cadastré ou l'ayant été section B numéro 214 T 2 pour cinquante cinq centiares - Revenu cadastral: dix neuf mille quatre cents francs - (19.400);

2): le numéro 20 rue Schmitz contenant en superficie d'après titre cinquante deux centiares, nonante quatre dixmilliars, cadastré ou l'ayant été section B numéro 214 Y 2 pour cinquante centiares - Revenu cadastral: vingt et un mille cents francs (21.100);

3): les numéros 22-24 rue Schmitz anciennement cadastrés section B numéro 214 N 3 pour cinq ares quatre vingt-neuf centiares, numéro 214 K 3 pour cinquante centiares, numéro 214 B 3 pour deux ares dix centiares, partie du numéro 214 P 3 pour quatre vingt-quatre centiares soit au total neuf ares trente-trois centiares;

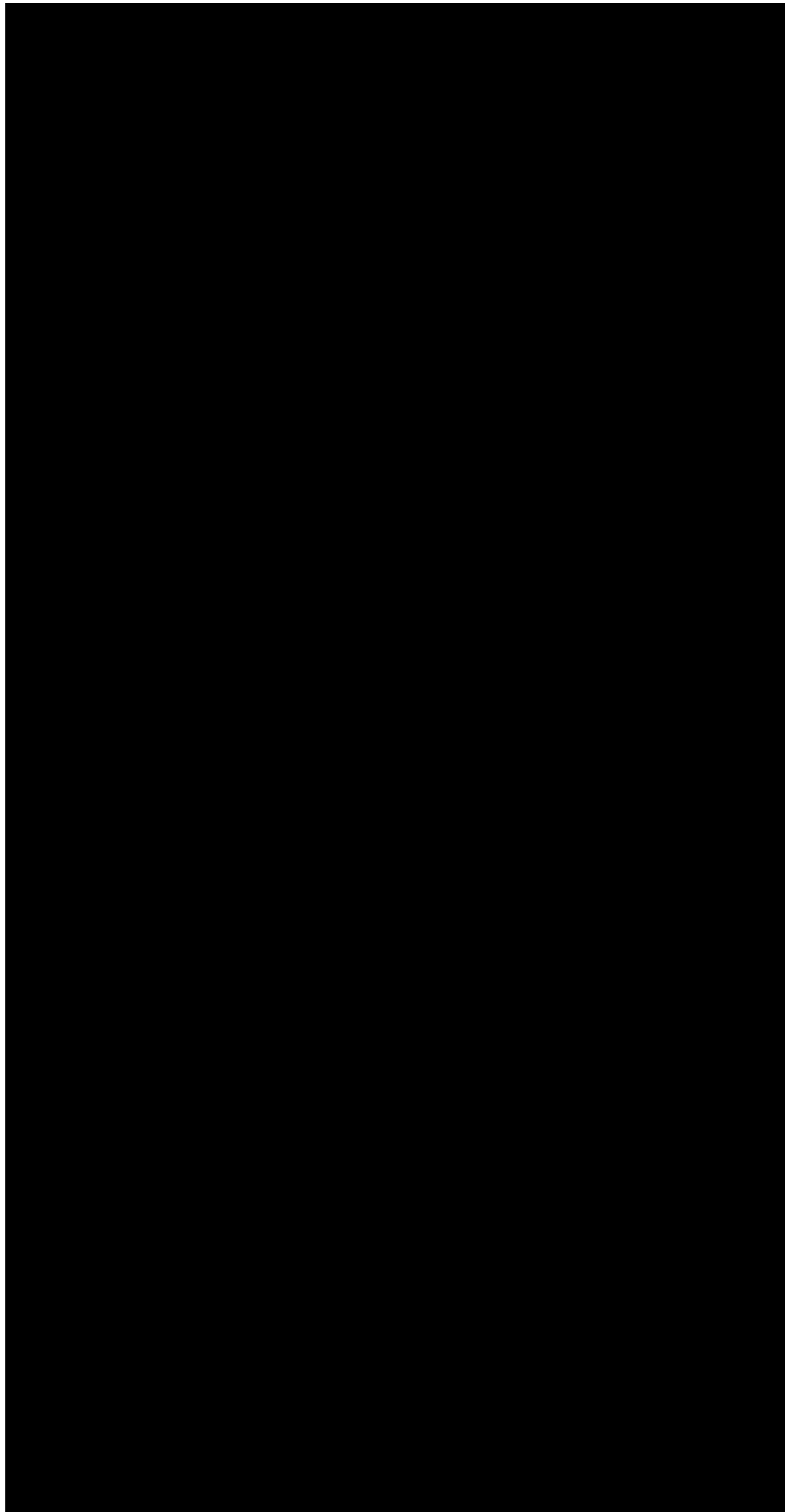
Tel que ce complexe se trouve décrit, figuré et délimité sous teinte rouge en un plan annexé à l'acte du notaire Michel soussigné du vingt-six décembre mil neuf cent nonante,

actuellement cadastrés: le numéro 22: section B n° 214 R 3 pour neuf ares neuf centiares, revenu cadastral trois cent cinquante sept mille quatre cents francs (357.400) et le numéro 24: section B n° 214 K 3 pour cinquante centiares, revenu cadastral de douze mille neuf cents francs (12.900).

ORIGINE DE PROPRIETE.

En ce qui concerne le bien décrit sub 1) étant le numéro 18 rue Schmitz:





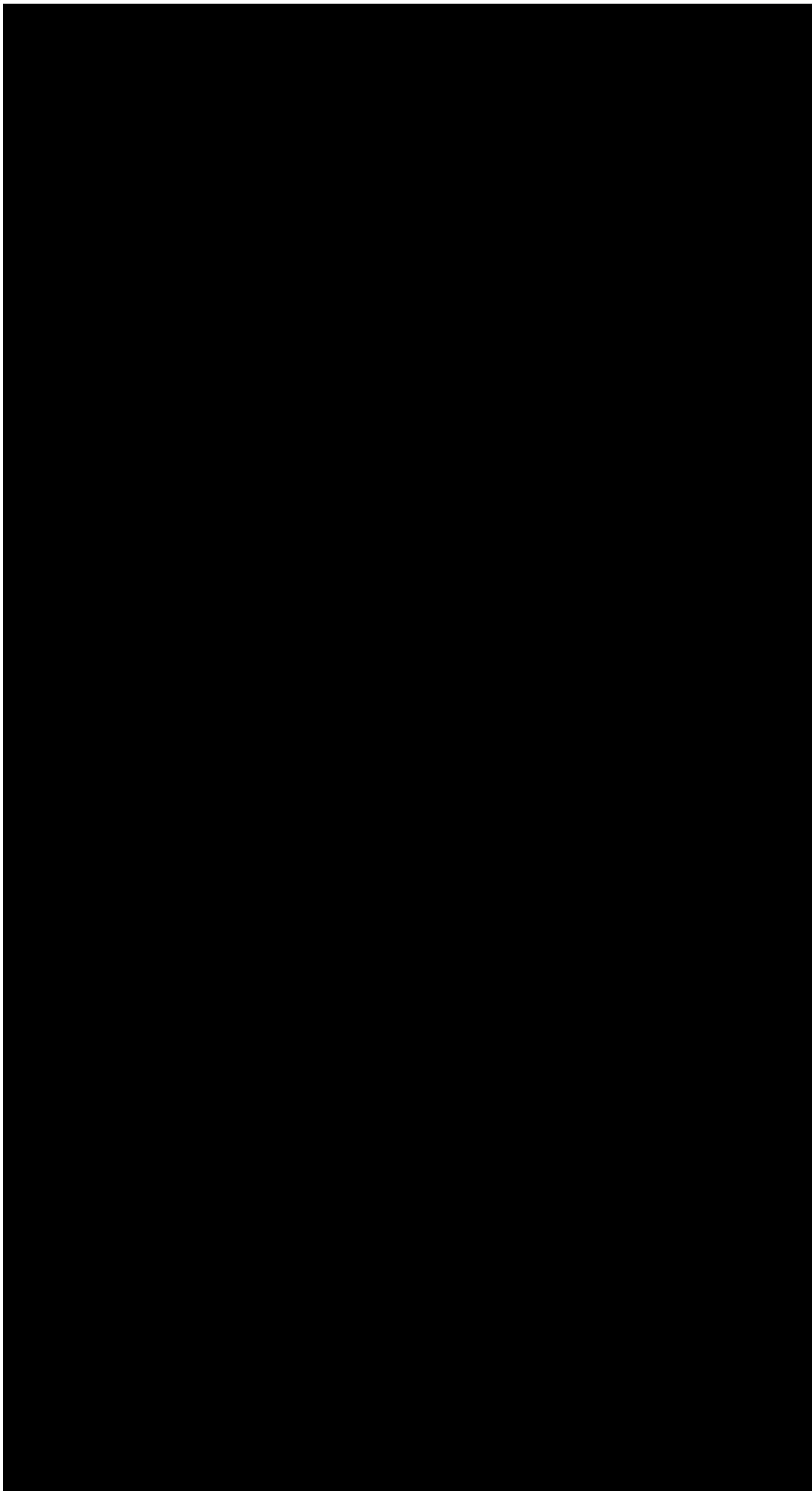
X579560

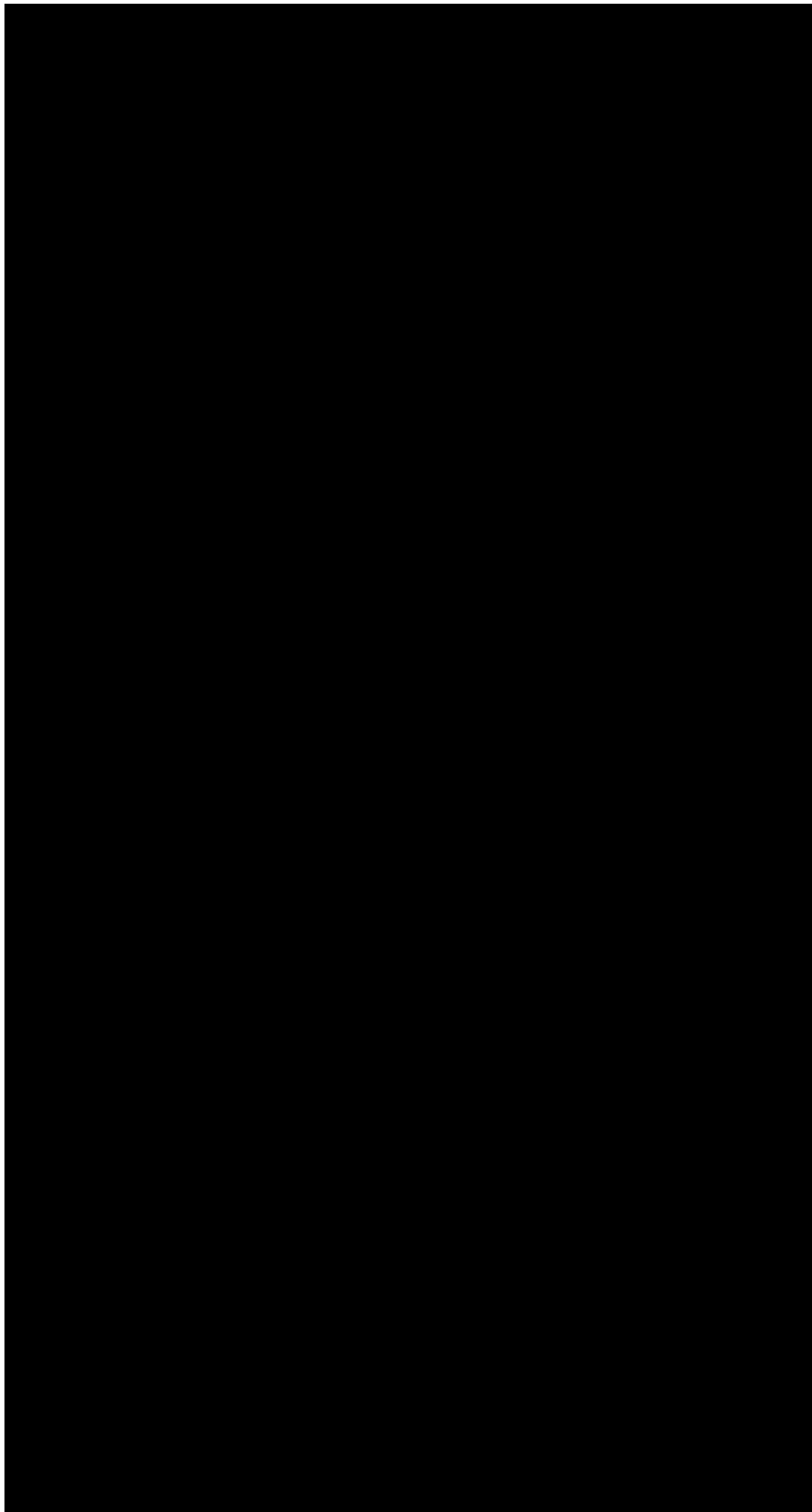


X579560



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
[Handwritten mark]







dep
M

B/ Que ladite société, ici représentée comme dit est, déclare en vue de la vente de cet immeuble, le diviser en divers lots de bureaux, d'habitation et d'entrepôt, chacun de ceux-ci constituant une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses propriétés.

C/ Que dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement de copropriété,

lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

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

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Le présent acte de base et son règlement de copropriété sont établis conformément à l'article 577-2 du code civil et à la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre.

En conséquence, les charges de la copropriété notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection doivent être répartis en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeurs et d'utilité.

Le présent acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative en tenant compte de la valeur respective de celle-ci.

DIVISION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Ensuite de quoi, la comparante a requis le notaire soussigné d'acter la division de la manière suivante, ainsi qu'il résulte d'ailleurs des plans qui resteront ci-annexés:

au rez de chaussée

Lot 1- un rez-de-chaussée commercial et un ensemble d'entrepôts, comprenant:

-en propriété privative et exclusive:

. l'accès privatif à front de la rue Schmitz n°20 et sa porte, un espace commercial composé de deux pièces en enfilade en façade, porte donnant accès à la cour arrière commune du n°22;

. un ensemble d'entrepôts: dont l'accès se fait par la cour intérieure commune située rue Schmitz n°22/24 et comprenant l'entrepôt en retrait de la rue Schmitz derrière la cour intérieure, comprenant: outre l'accès privatif

* une grande pièce centrale sur laquelle donnent: un bureau d'accueil, deux toilettes avec réduit lavabo, une pièce frigorifique n° 1, une pièce frigorifique n° 2, une pièce frigorifique n° 3, un local technique d'angle au fond avec fenêtre (prenant jour sur la propriété voisine étant le numéro 26 rue Schmitz) une pièce à usage de four, une pièce de stock de formes, une pièce frigorifique n° 4, un couloir dont la porte donne vers l'immeuble voisin "Ladbroke".

-en copropriété et indivision forcée: trois mille cinq cent vingt/dixmillièmes (3.520/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain

Au niveau de l'entresol

Lot 2-1'appartement dénommé "Appartement n°1"
comprenant

-en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée privatif, un grand living en façade avec cuisine équipée attenante, un petit local chaufferie avec chauffage individuel, un chambre à coucher en façade, une chambre à coucher côté cour, une salle de bains avec baignoire, lavabo et wc;

-en copropriété et indivision forcée:

sept cent quatre-vingt-cinq dixmillièmes (785/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain;

Au premier étage

Lot 3-le bureau dénommé "Bureau 1" comprenant:

-en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée privatif, un local sanitaire avec deux wc, le local bureau proprement dit avec deux fenêtres sur la cour intérieure et une fenêtre sur la cour "Ladbroke", un local à destination de kitchenette avec fenêtre sur la cour "Ladbroke";

-en copropriété et indivision forcée: mille/dix-millièmes (1.000/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain

Lot 4-le bureau dénommé "Bureau 2" comprenant:

-en propriété privative et exclusive: le local bureau proprement dit, un couloir avec lavabo donnant accès à gauche à deux wc et à droite à un local à destination de kitchenette;

-en copropriété et indivision forcée: neuf cent vingt/dix-millièmes (920/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain

Lot 5-le bureau dénommé "Bureau 3" comprenant:

-en propriété privative et exclusive: un ensemble en L composé de deux petits bureaux en enfilade, d'un grand local bureau et d'une pièce à usage de débarras;

-en copropriété et indivision forcée: mil/dix-millièmes (1.000/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain

Lot 6-le bureau dénommé "Bureau 4" comprenant:

-en propriété privative et exclusive: le local bureau proprement dit, un local chaufferie avec chauffage central donnant accès vers un local sanitaire comprenant un lavabo et deux wc;

-en copropriété et indivision forcée: mil vingt/dix-millièmes (1.020/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain

Lot 7-le bureau dénommé "Bureau 5" comprenant:

-en propriété privative et exclusive: présentant un accès par le couloir du premier étage, le local bureau proprement dit, composé d'une grande pièce et d'une petite pièce en enfilade, et un local sanitaire avec chauffage central, lavabo et deux wc;

-en copropriété et indivision forcée: neuf cent septante/dix-millièmes (970/10.000èmes) dans les parties communes en ce compris le terrain

Au deuxième étage:

Lot 8-L'appartement dénommé "Appartement n°2"
comprenant:

-en propriété privative et exclusive:

un hall d'entrée privatif, un grand living en

façade avec cuisine équipée attenante, un petit local chaufferie avec chauffage individuel, une chambre à coucher en façade, une chambre à coucher côté cour, une salle de bains avec baignoire, lavabo et wc;

-en copropriété et indivision forcée:

sept cent quatre-vingt-cinq dixmillièmes dans les parties communes en ce compris le terrain;

Stipulation spéciale

Il est précisé que les portes coupe-feux reliant les bureaux 2, 3 et 4 devront, pour des raisons de sécurité, être maintenues, que celles-ci devront rester dégagées et ne pourront, en aucun cas, être définitivement condamnées.

Les acquéreurs des lots s'engagent reprendre la stipulation qui précède dans tout acte de revente de ceux-ci.

DECLARATION.

La société anonyme GOVER, ici représentée par son curateur comme dit est, déclare que sa volonté est que chacun de ces niveaux, appartements et lots forment une propriété distincte de manière telle qu'elle puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés soit à titre gratuit soit à titre onéreux ou les grever de tous droits réels.

REGLES RELATIVES A LA COPROPRIETE
INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

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

B. Les choses communes à l'immeuble comportent notamment:

- le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives, les fondations, l'ossature, les murs de façades, les deux pignons, les ornements des façades et fenêtres, les balustrades, le conduit de cheminées, les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts à l'exception des parties de ces tuyauteries se trouvant à l'intérieur des parties privatives pour autant que ces tuyaux servent à l'usage exclusif et particulier des parties privatives.

- les conduites d'eau, d'électricité et de mazout desservant les parties communes; les branchements d'électricité.

- la porte d'entrée, l'entrée de l'immeuble, les dégagements, paliers, escaliers, la cage d'escalier, les dégagements du sous-sol, la cave des compteurs, la chaufferie, la chaudière et ses accessoires et tuyauteries et/ou la cave abritant le tank à mazout, le tank à mazout, le trottoir.

- la toiture, terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales.

En général, les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un de copropriétaires sont communes ou les parties qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent quatre; sont cependant privatives: les conduites d'alimentation d'eau, de gaz et d'électricité,

particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis les branchements communs.

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

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

D. Chaque propriété privée comportera les parties constitutives décrites ci-avant à l'exclusion des parties communes.

Ces parties constitutives sont notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond, des murs et des cloisons, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif des dits locaux.

Le dispositif de chauffage se trouvant dans les parties privées et les canalisations les desservant sont des choses privées y compris les vannes mais il est interdit de les modifier si ces modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant de son appartement.

E. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par la loi et le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidarité de l'immeuble.

En cas de travaux aux éléments portants, ces travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte, sauf ce qui est dit à l'article F.

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

F. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutées qu'avec l'approbation d'une assemblée des copropriétaires et sous la surveillance d'un architecte. Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui aura fait exécuter les travaux.

G. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

CONDITIONS SPECIALES

En ce qui concerne le bien décrit sub III/ il est stipulé dans l'acte reçu par notaire Michel soussigné du quinze juin mil neuf cent nonante cinq, textuellement ce qui suit:

"Dans l'acte susvanté du douze mai mil neuf cent soixante quatre du notaire Gaston Van den Haute à Lennick, il est stipulé textuellement ce qui suit:"

""3. Quant aux servitudes, il est notamment

stipulé: Dans l'acte du notaire De Meyer du douze janvier mil neuf cent quarante-quatre:"

"Les acquéreurs s'interdisent également, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants cause, le droit d'exploiter ou de laisser exploiter une boulangerie ou boulangerie-pâtisserie dans l'immeuble présentement acquis ou sur l'emplacement du terrain, dans un délai de dix ans à partir de ce jour."

- "Dans l'acte du notaire Guillain du trente et un mars mil neuf cent trente-huit:"

"Le cahier des charges de la vente prérappelée du vingt novembre mil neuf cent huit (notaire Delahousse à Koekelberg) stipule entre autres ce qui suit:"

"L'acquéreur du lot 7, rue Schmitz 20, aura droit d'accès et d'usage par la porte B à la cour, à la pompe double et au water-closet du lot 8 rue Schmitz 22, à charge d'entretien à frais communs de la pompe, du water-closet et de l'égoût se trouvant sur le lot 8."

"Toutefois, l'acquéreur du lot 8 interviendra pour moitié dans les frais d'entretien de la citerne et du puits existant sur le lot 7. La fenêtre C établie dans le mur de séparation des lots 7 et 8 constitue une servitude du dernier lot."

CLAUSE D'ARBITRAGE.

Lors d'éventuelles contestations et relatives à l'interprétation de l'acte de base, tout litige devra préalablement faire l'objet d'une requête en conciliation devant le juge de paix, lequel pourra désigner un arbitre amiable compositeur, seul l'échec de cet arbitrage justifiera une procédure judiciaire. Celle-ci ne pourra donc être entamée sans avoir au préalable eu recours à l'arbitrage amiable.

REGLEMENT DE COPROPRIETE:

Un règlement de copropriété et d'ordre intérieur est annexé au présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en son siège social susindiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état civil des comparants au vu des pièces officielles requises par la loi.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance le notaire Michel soussigné a demandé en date du dix-neuf avril deux mille à la commune de Koekelberg de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du vingt-cinq avril deux mille, la commune de Koekelberg a répondu:

"- en ce qui concerne la destination:"

"- Le plan de secteur de l'agglomération bruxelloise, établi par arrêté royal du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-neuf, situe le bien en zone mixte d'habitation et d'entreprise.

"- Le plan régional de développement arrêté par

le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le trois mars mil neuf cent nonante-cinq, situe le bien **en zone mixte d'habitation et d'entreprise au plan de secteur comprise dans un périmètre de redéploiement du logement et de l'entreprise.**"

"Copie de ces prescriptions est jointe en annexe."

"-En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:"

"Il y a lieu de suivre pour l'alignement, celui décrété par arrêté royal du vingt août mil huit cent septante-cinq."

"Il y a lieu de respecter le Règlement Régional de l'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. (1)"

"Autres renseignements:"

"Le bien est repris dans un **périmètre de développement renforcé du logement.**"

Il est à noter que les renseignements urbanistiques précédents de la Commune de Koekelberg précisaient que:

"Le bien est inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région étant donné que l'immeuble a fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au premier janvier mil neuf cent trente deux."

"-En date du six décembre mil neuf cent nonante quatre, le Collège des Bourgmestre et Echevins a approuvé la demande de permis d'urbanisme, introduite par la S.A. EMBOURG, pour la démolition et la reconstruction de l'immeuble sis rue Schmitz 20 et pour la construction de bureaux au dessus de l'entrepot existant, sis rue Schmitz 22."

Un permis d'urbanisme numéro 46/93 a été délivré par la commune de Koekelberg le six décembre mil neuf cent nonante-quatre, qui autorise les constructions de deux maisons (bureaux + appartement) réf: TP/permis-D/PU-46.93."

ORDONNANCE DU QUINZE JUILLET MIL NEUF CENT NONANTE TROIS.

Le notaire soussigné attire l'attention de la comparante sur les dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante trois soumettant désormais la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

A cet égard, la comparante déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée et n'est donc pas visé par l'ordonnance précitée.

DONT ACTE.

Fait et passé à Molenbeek-Saint-Jean, en l'étude
du Notaire Stanislas MICHEL.

Lecture faite de tout ce qui précède, les
comparants ont signé avec Nous Notaire.

Notaire
[Signature]
[Signature]

Suiv. not. not.
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Enregistré rôle(s) renvoi(s)

au bureau de l'Enregistrement de

Molenbeek-St-Jean le 16/02/2000

vol fol case 19

Reçu Mille francs (1.000F)

Le Receveur, 210
[Signature]

Chapitre I. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

1. L'association des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble dans tous les cas où il s'agit d'intérêts communs.

2. L'association des copropriétaires de l'immeuble possède la personnalité juridique et a son siège dans l'immeuble dont question présentement.

3. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit.

La destruction même totale, de l'immeuble bâti n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

4. L'assemblée des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

5. L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

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

7. La clôture de liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Chapitre II. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Section I. Assemblée générale.

1. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

2. L'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts

de *24*

dans les parties communes.

3. 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.

Si ce quorum n'est pas atteint une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

5. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire membre de l'assemblée générale ou non.

Nul ne peut prendre part au vote même comme mandataire pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

7. L'assemblée générale décide:

1) à la majorité des trois/quarts des voix:

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

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

c) 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.

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

a) de toutes 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.

8) En cas de destruction totale ou partielle,

dy M

les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

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

9) 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.

10. Les délibérations de l'assemblée générale seront constatées par les procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président ainsi que par les copropriétaires qui en feraient la demande.

11. Tout propriétaire pourra consulter le registre et en prendre copie sur place à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et ce en présence du syndic qui en a la garde.

Section II. Désignation et pouvoirs du syndic.

1) Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou à défaut par décision du juge à la requête de tout copropriétaire.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

2) 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.

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

3) Le syndic est chargé:

a) de convoquer l'assemblée générale le de chaque année ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre

c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions.

d) d'accomplir tous actes conservatoires et d'administration provisoire;

e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires,

dy m

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

g) de fournir le relevé des dettes relatives à un lot vendu dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel 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.

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

5) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

6) En cas d'empêchement ou de carences du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Section III. Gestion et répartition des charges communes.

1. Les comptes de gestion du syndic seront présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président a mandat de vérifier ces comptes avec pièces justificatives et il devra faire rapport de sa mission à l'assemblée.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront au président et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans ces comptes.

2. Chaque copropriétaire devra effectuer le paiement au syndic dans les trente jours calendrier de l'appel de fonds, les provisions, décomptes des charges communes et de tout autre montant dû à l'association des copropriétaires. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours, encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité égale à cinq pour cent (5%) des sommes impayées à l'échéance outre un intérêt de retard calculé au taux mensuel d'un demi pour cent sans préjudice à l'exigibilité de tout dommage.

3. Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration proportionnellement aux quotités de base.

4. Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et

44 17

travaux non indispensables.

- réparations urgentes: toutes les réparations présentant un caractère d'urgence absolue telles que conduites d'eau crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc: le syndic a les pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

- réparations indispensables mais non urgentes: ces réparations sont décidées par l'assemblée des copropriétaires.

- réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration: ces travaux ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, ils pourront être décidés à la majorité si celle-ci s'engage à supporter entièrement la dépense.

5. Les copropriétaires devront donner accès à leurs locaux pour toutes les réparations des parties communes (exemple: réparations à la toiture). A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé entre le quinze juillet et le quinze septembre.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé à un mandataire habitant la région bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic.

6. Impôts: A moins que le impôts de l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires à raison proportionnelle des quotités de base.

SECTION IV. ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

1. L'assurance, tant des choses privées (à l'exclusion des meubles et des dégâts des eaux) que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par le soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

2. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée; mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par la loi sur la manière et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Chapitre III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

1. Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix. Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblée générales et être en

dy m

autre insérées dans un livre spécial dénommé "livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit.

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

SECTION I. ENTRETIEN.

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

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

Nettoyage des parties communes.

Le président et le syndic fixeront les dispositions soit par engagement de femmes d'ouvrages ou d'entreprise de nettoyage.

SECTION II. ASPECT.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres vers la voie publique ni enseignes, ni réclames, ni autres objets de nature à nuire au bon aspect de l'immeuble. L'assemblée générale prendra à ce sujet toutes mesures utiles.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

1. Les meubles de grande dimension devront être montés dans les locaux par la façade, la cage d'escaliers ne pouvant être utilisée dans ce cas.

2. Les parties communes notamment l'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en permanence et en conséquence il ne pourra jamais y être entreposé quoi que ce soit.

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILITE.

1. Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

dy m

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal.

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




Enregistré Sept ... rôle(s) renvoi(s)
au bureau de l'Enregistrement de
Molenbeek-St-Jean le 16/02 2000
vol 64 fol 19 case 10
Reçu Mille francs (1.000F)

91 Le Receveur, 2, 12
