

OVEN / ~~INDELSCHRIJVE~~ : BXL nyp. 4

op 3 10 1997 boOR 11158 Nr 3

ACTE DE BASE
D.4419/2

REP. Nr. 10.383

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT.

Le vingt-sept septembre,

Devant Nous, Maître lozef VAN ELSLANDE, Notaire à Alesberg
(Beersel).

A COMPARU

Qui nous a déclaré et requis d'acter ce qui suit:

EXPOSE PREALABLE

Le comparant déclare être propriétaire du bien suivant:

COMMUNE DE RHODE-SAINT-GENESE - première division - (ex idem)

Un immeuble commercial et de rapport, sis Chaussée de Hal 125-127-129, sur et avec un terrain cadastré ou l'ayant été section D numéro 30/H/6 pour une superficie de neuf ares trente-et-un centiares (9 a 31 ca)

ORIGINE DE PROPRIETE



3

2

ACTE DE BASE

Le comparant souhaitant opérer la division horizontale du bien prédécrii décide de soumettre le bien au régime de la copropriété conformément au articles 577-2 et suivants du Code Civil.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

=====

Ayant exposé ce qui précède, le comparant a requis le Notaire soussigné de recevoir l'acte authentique des statuts de l'immeuble, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété conformément à l'article 577-4 du Code Civil.

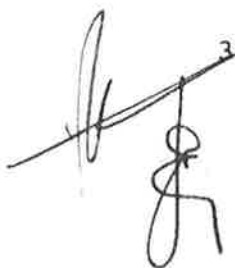
I. ACTE DE BASE

A. DIVISION EN LOTS

Et immédiatement le comparant déclare opérer la division de l'immeuble qui portera le nom comme suit:

Les bâtiments tels qu'ils sont décrits au plans ci-annexés dressés par le géomètre Henry VANDENBERGEN à 1180 Bruxelles, Avenue Vanderaey 85 boîte 1, le treize février mil neuf cent noante-six, se composent de:

- au sous-sol: trois caves;
- au rez-de-chaussée: une salle d'exposition, bureau, escalier vers l'entresol et caves, entrée carrossable, ateliers, cour, entrée particulière;
- à l'entresol: un local à usage de dépôt, un escalier avec sa cage;
- au premier étage de la maison numéro 125: un appartement composé de: hall, salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres;
- au deuxième étage de la maison numéro 125: un appartement composé de: hall, salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres;
- au premier et deuxième étage de la maison numéro 129: Un appartement duplex composé de:
 - *à l'entresol: un escalier avec sa cage, un palier et sa porte d'entrée;
 - *au premier étage: un escalier avec sa cage, salon, salle à manger



N616995



cuisine, salle de bains, W.C. et terrasse;

*au deuxième étage: deux chambres et grenier.

B. PARTIES PRIVATIVES

a) Principe

Les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire, font l'objet d'un droit de propriété privatif.

b) Propriété privative

Les parties suivantes font, entre autres, l'objet d'un droit de propriété privatif:

-les parquets, carrelages ou tout autre revêtement de sol avec leur sous-revêtement;

-les revêtements muraux et tous leurs embellissements;

-les portes d'intérieur et les portes d'accès de chaque cave et de chaque lot;

-les revêtements de chassis et les revêtements de sol des terrasses;

-les appareils sanitaires;

-les appareils électriques ainsi que les conduites électriques qui se trouvent dans un lot qu'elles desservent pour autant qu'elles soient affectées à l'usage exclusif de ce lot;

-l'installation de chauffage central avec les radiateurs et les conduites qui se trouvent dans chaque lot qu'elles desservent, pour autant qu'elles soient affectées à son usage exclusif;

-l'installation de parlophone et ouvre-porte, ainsi que les conduites qui se trouvent dans le lot qu'elles desservent, pour autant qu'elles soient affectées à son usage exclusif;

-les accessoires qui se trouvent en dehors des lots mais qui sont affectés à leur usage exclusif, comme: l'installation de parlophone et ouvre-porte, les sonnettes aux portes d'entrée des lots, les boîtes aux lettres, les plaques qui portent les noms des occupants des appartements, les canalisations pour le raccordement aux réseaux communs de radio-et télédistribution, les canalisations pour l'aération pour autant qu'elles soient affectées à un usage exclusif, les canalisations d'eau, gaz et électricité, le tout à l'exception des éléments précités qui sont affectés à un usage commun;

-les murs intérieurs et cloisons intérieurs, à l'exception des murs et poutres de soutien, les murs intérieurs qui séparent deux lots privatifs étant commun entre ces deux lots.

* Le rez-de-chaussée est grevé d'une servitude de passage tel, qu'indique sur les points A, B, C et D sur le plan ci-annexé et l'entresol est tel qu'indique sur les points E, F, G et H. Renvoi approuvé

N616996



C. Situation et description

La situation et la description des parties privatives est la suivante:

Au sous sol (du numéro 129)

Trois caves, l'ensemble dénommé "C", et appartenant à l'appartement duplex dénommé ci-dessous "A3"

Au rez-de-chaussée et à l'entresol (des numéros 125-129)

La surface commerciale dénommée "R", comprenant en propriété privative et exclusive:

- au rez-de-chaussée: une salle d'exposition, bureau, escalier vers l'entresol et caves, entrée carrossable, ateliers, cour, entrée particulière;
- à l'entresol: un local à usage de dépôt, un escalier avec sa cage; *

Au premier étage (du numéro 125)

L'appartement "A1" comprenant en propriété privative et exclusive : hall, salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres;

Au deuxième étage (du numéro 125)

L'appartement "A2" comprenant en propriété privative et exclusive : hall, salle à manger, cuisine, salle de bains, deux chambres;

Au premier et deuxième étage (du numéro 129)

Un appartement duplex dénommé "A3" composé de:

- *à l'entresol: un escalier avec sa cage, un palier et sa porte d'entrée;
- *au premier étage: un escalier avec sa cage, salon, salle à manger, cuisine, salle de bains, W.C. et terrasse;
- *au deuxième étage: deux chambres et grenier.

III. PARTIES COMMUNES

Outre la propriété privative et exclusive des éléments qui composent les parties privatives, il est attribué à chaque lot une quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

a) Principe

Le terrain et les parties des constructions qui sont affectées à ou qui servent l'ensemble des lots ou certains d'entre eux sont communs.

b) Copropriété - parties communes

Appartiennent en copropriété et indivision forcée à tout les propriétaires des différents lots:

1. Le terrain sur lequel les constructions sont érigées;
2. Les parties suivantes des constructions:
 - le réseau commun de gouttières, canalisations et puits servant à l'ensemble du bâtiment;



-les canalisations pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage et l'évacuation pour autant que celles-ci servent à l'usage commun et se trouvent en dehors des lots qu'elles servent, si cependant elles ne sont pas affectées à l'usage commun, ces canalisations sont la propriété privative des lots auxquels elles sont affectées même pour les parties qui se trouvent à l'extérieur de ces lots;

-les fondements et murs de soutien ainsi que le squelette de l'ensemble du bâtiment avec ses canaux;

-le revêtement et les décorations des façades;

-les canalisations d'aération;

-les gros-oeuvres des terrasses, à l'exception des barrières;

-le toit du bâtiment, son revêtement et ses buses d'évacuation;

-l'hal d'entrée de la maison numéro 129, et les cages d'escalier;

-les parties communes de l'installation de parlophone, du tableau d'électricité, et de l'installation de sonnerie;

-et en général toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un lot privatif ou qui sont communes suivant l'usage qui en est fait ou les stipulations des articles 577-2 et suivants du Code Civil.

ces parties appartiennent en indivision aux différents propriétaires des lots privatifs du bâtiment en proportion de leur quote-part dans la copropriété comme indiqué ci-après.

c) Compteurs

Chaque copropriétaire devra laisser au délégué de la régie de la distribution ou au syndic de l'immeuble, à la première demande, l'accès à son lot afin qu'il puisse être procédé au relevé des compteurs tant individuels que généraux.

d) repartition des quote-parts dans les parties communes

Les quote-parts dans les parties communes sont exprimées en millièmes, et sont attribuées comme suit:

sous-sol

Aux caves dénommés "C" se trouvant au sous-sol de la maison numéro 129), il n'est pas attribué de millièmes, ces caves appartenant en propriété privative à l'appartement "A3"

Rez-de-chaussée et entresol (des numéros 125-129)

A la surface commerciale dénommée "R", il est attribué:
TROIS CENT TRENTE-SIX MILLIEMES (336/1.000èmes)

Au premier étage (du numéro 125)

A l'appartement "A1" il est attribué: CENT SOIXANTE-NEUF MILLIEMES

(169/1.000emes)

Au deuxième étage (du numéro 125)

A l'appartement "A2" il est attribué: CENT SOIXANTE-NEUF MILLIEMES

(169/1.000emes)

Au premier et deuxième étage (du numéro 129)

A l'appartement duplex dénommé "A3", y compris les caves au sous-sol, il est attribué: TROIS CENT VINGT-SIX MILLIEMES (326/1.000emes).

TOTAL: MILLE/ MILLIEMES (1.000/1.000emes)

II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

=====

REMARQUES PREALABLES

1.Règlement d'ordre intérieur

Le présent règlement est de droit réel et peut être complété par des règlements d'ordre particulier et d'ordre intérieur qui n'ont pas de statut réel.

2.Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

a.Conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, l'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique, lorsque sont réunies les deux conditions suivantes:

-la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

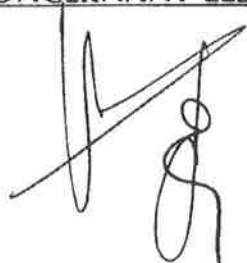
-la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

b.L'association de copropriétaires de l'immeuble aura son siège dans l'immeuble, Chaussée de Hal 125-129 à Rhode-Saint-Génèse.

c.L'association des copropriétaires ne peut 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.

d.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.

CHAPITRE I : DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES



N616997



SECTION 1. - PARTIES PRIVATIVES

Article 1. - Principe

Les copropriétaires peuvent jouir et disposer de leur parties privatives respectives dans les limites édictées par le présent règlement et par la loi.

Article 2. - Lotissement des parties privatives

Les copropriétaires ne sont autorisés à aliéner une partie de leur lot à quelque titre que ce soit en procédant à la division du lot que moyennant autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et pour autant qu'elle n'implique aucune modification aux parties communes.

Dans ce cas la nouvelle repartition des quote-parts dans la copropriété des lots concernés est stipulée dans l'acte de vente sans que le total des quote-parts des lots concernés ne puissent être changé.

Cette nouvelle repartition doit être communiqué au syndic dans le mois de la passation de l'acte authentique.

Article 3. - Réunion des parties privatives

Des parties privatives appartenant au même copropriétaire peuvent être réunies, éventuellement au moyen d'un escalier s'il s'agit des parties privatives se trouvant à des étages différents.

Les travaux doivent cependant être exécutés sous le contrôle d'un architecte et moyennant respect des dispositions de l'article 15 ci-après.

Les parties privatives réunies doivent rester appartenir au même propriétaire.

Article 4. - Eléments privatifs d'importance pour la copropriété

1. Les copropriétaires n'ont pas le droit de modifier les éléments privatifs qui sont visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble.

2. Les travaux d'entretien des éléments privatifs dont question ci-avant sous 1. doivent être exécutés suivant les dispositions de l'article 13.

3. Des plaques avec mention des noms et professions des habitants peuvent être placées sur les portes d'entrée et du hall, moyennant autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Elles doivent être exécutées suivant le modèle et les dimensions prescrites par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 5. - Travaux aux parties privatives

Lorsque des travaux exécutés à l'intérieur d'un lot privatif ou de ses dépendances privatives, pourraient modifier ou influencer la stabilité ou

N616998



l'esthétique des parties communes, ou pourraient troubler la tranquillité de l'immeuble, le copropriétaire est tenu d'en avertir le syndic par écrit, un mois au préalable, et lui communiquer les plans des travaux envisagés et leur durée présumée.

Le syndic fait rapport à ce sujet à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous le contrôle d'un architecte désigné par lui, les honoraires de ce dernier devant être pris en charge par le copropriétaire concerné par les travaux.

Le copropriétaire reste responsable des dégâts provoqués par l'exécution de ces travaux.

Les travaux ne peuvent pas être exécutés sans que l'architecte de l'immeuble ait fourni à ce sujet un avis favorable, ou, à défaut et en cas d'absence de réponse par le syndic, après le délai d'un mois à compter de la communication des plans au syndic.

Lorsque des copropriétaires négligent de faire exécuter des travaux indispensables à leur propriété ou lorsqu' en raison du retard qu'ils apportent aux dits travaux il est porté préjudice aux autres lots ou aux parties ou à l'esthétique externe de l'immeuble, le syndic est compétent pour faire exécuter de sa propre initiative les réparations urgentes dans les parties privatives du copropriétaire restant en défaut, et ce aux frais du dit copropriétaire.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs qui ont été désignés par l'assemblée des copropriétaires conformément à l'article 13 ci-après.

Article 6. - Destination des parties privatives

1. La surface au rez-de-chaussée et à l'entresol est destinée à une exploitation commerciale.

Elle pourra cependant être transformée en logement(s).

2. Les appartements A1, A2 et A3 sont destinés au logement dans la plus stricte acceptation du terme.

Il ne peut dès lors être exploité aucun commerce dans ces appartements.

L'exercice d'une profession libérale est cependant tolérée.

Les appartements seront occupés en bon père de famille et suivant les prescriptions édictées par le règlement d'ordre intérieur dont question ci-avant.

3. Les copropriétaires doivent communiquer au syndic l'identité des occupants de leur lot, avant l'entrée dans les lieux de ceux-ci.

Il ne peut être stocké de matériaux inflammables ou dangereux dans l'immeuble.

Article 7. - Esthétique de l'immeuble

Les occupants ne pourront placer sur les fenêtres et terrasses aucun objet qui pourrait porter préjudice à l'esthétique et au standing de l'immeuble.

Ceci vaut entre autre pour des affiches, publicités, sèche-linge, cage à seaux, matériel d'entretien et autres.

Au cas où les occupants souhaitent placer des voiles aux fenêtres, ceux-ci pourront être que de couleur blanche.

Au cas où les occupants souhaitent placer des auvents, volets, ou toute autre protection de fenêtre, ceux-ci doivent être de la couleur et du type décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Des panneaux ou affiches indiquant la mise en location ou en vente d'un lot, ne pourront être placés que pour autant qu'ils répondent aux dimensions et prescriptions édictées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le propriétaire de la surface commerciale dénommée "R", ou l'occupant de celle-ci moyennant l'autorisation dudit propriétaire, aura seul le droit d'apposer ou de faire apposer des enseignes commerciales ou publicitaires en rapport avec l'exploitation de la surface commerciale sur la façade de l'immeuble jusqu'à hauteur de la limite inférieure des fenêtres et cordon du premier étage, et ce moyennant autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 8. - Location

1. Les lots ne peuvent être donnés en location ou en sous-location qu'à des personnes honorables.

2. Les copropriétaires sont tenus de reproduire ou d'annexer le texte intégral des articles 4 jusqu'à 15 du présent règlement dans toute convention de location.

Toute convention de location ou sous-location doit contenir l'obligation pour les locataires ou sous-locataires de respecter les dispositions du présent règlement, les modifications qui y seraient apportées, et les décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les dispositions du règlement d'ordre intérieur.

3. Les copropriétaires sont tenus d'obliger leur locataire ou sous-locataire à s'assurer contre les risques locatifs et responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

4. Les propriétaires sont tenus de communiquer au syndic une copie des conventions de location.

En cas de convention verbale, les copropriétaires sont tenus de prouver que les locataires ont souscrit aux obligations prescrites sous 2. et 3. ci-avant.

5. Par le simple fait de leur acquisition, les copropriétaires donnent

procuration au syndic pour communiquer aux locataires les modifications portées au présent règlement ainsi que les instructions et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires pour autant que ces locataires soient concernés par les dites instructions ou modifications.

6. Dans le cas où un locataire ou sous-locataire ne respecterait pas les dispositions du présent règlement, et après que le locataire ou sous-locataire ait été mis pour la deuxième fois consécutive en demeure par le syndic de respecter ces dispositions, le copropriétaire est tenu de poursuivre la résolution de la convention de location ou sous-location.

Article 9. - Sécurité

Les occupants de l'immeuble devront respecter les règlements de police concernant l'installation d'appareils dangereux ou insalubres.

Article 10. - Silence

Les lots devront être occupés d'une façon honorable et raisonnable.

La vie en commun dans un immeuble à appartements exige le respect de certaines règles de vie qui sont indispensables pour une occupation paisible.

Ce droit à une occupation paisible fut partie du statut immobilier, mais peut cependant être réglementé et protégé par des prescriptions reprises dans un règlement d'ordre intérieur proposé par le syndic à l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'urgence, le syndic peut également édicter des normes provisoires, qui devront être respectées. Ces normes devront cependant être confirmées par leur insertion dans le règlement d'ordre intérieur.

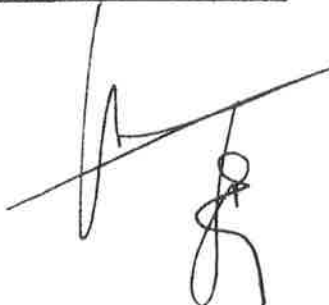
En cas d'utilisation d'instruments de musique, d'appareils de radio ou de télévision, leur intensité sonore doit rester dans la limite de la normale et ne peut en aucun cas causer de troubles aux autres occupants de l'immeuble.

Il ne peut être fait usage d'autres moteurs que de ceux dont sont munis les appareils électro-ménagers ou servant à l'aération, la climatisation ou le chauffage, et pour autant que toutes les dispositions soient prises pour éviter tout trouble au voisinage.

Les animaux domestiques sont interdits dans les appartements de l'immeuble sauf autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le présent article doit cependant en ce qui concerne son application concrète être interprété en fonction de la destination des lots, en particulier en ce qui concerne la surface commerciale des rez-de-chaussée et entresol, actuellement à usage de débit de boissons.

Article 11. - Contrôle



Les copropriétaires doivent permettre au syndic d'accéder à leur propriété, et ce même si celle-ci n'est pas occupée, pour lui permettre de vérifier la situation de tout ce qui à trait à l'intérêt général.

Chaque copropriétaire ou occupant est tenu de remettre au syndic, dans une enveloppe scellée une clé de son lot privatif.

Le syndic ne peut faire usage de cette clé qu'en cas de circonstances exceptionnelles et lorsqu'il doit entrer dans les lots privatifs pour faire exécuter des travaux urgents.

Dans ce cas le syndic est tenu de demeurer dans le lot privatif aussi longtemps que les travaux sont effectués, et il ne peut en aucun cas laisser de corps de métier exécuter sans contrôle des travaux dans un lot privatif.

SECTION 2. PARTIES COMMUNES

Article 12. - Principe - usage - infraction

Les propriétaires ne peuvent causer aucun dégât aux parties communes. Ils doivent utiliser le bien commun conformément à sa destination et dans la mesure où l'usage qu'ils en font est compatible avec le droit des copropriétaires.

L'occupant qui, de quelque manière que ce soit, exécuterait des travaux ménagers dans les halls, couloirs, ou escaliers, tels que battre ou nettoyer des tapis, couvertures, couvre-lits ou vêtements, y nettoierait des meubles ou des outils est en infraction avec ces principes.

Pour autant qu'ils intéressent la copropriété, l'exécution des travaux ménagers, les livraisons de commandes ou toute autre activité des occupants, est soumise aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui ne fait pas partie du statut réel.

Aucun comportement de ce type ne peut, même après un usage répété, conférer de droit acquis.

Article 13. - Travaux d'entretien et de réparation

1. L'entretien et la réparation des parties communes, ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 5, sont exécutés par les soins de la copropriété, sous contrôle du syndic.

2. Les copropriétaires désignent en assemblée générale l'architecte de l'immeuble, ainsi que les différents corps de métier qui seront chargés d'exécuter des travaux dans l'immeuble.

3. Chaque copropriétaire ou occupant doit supporter la perte de jouissance qui découle de travaux de réparation ou d'entretien aux parties communes, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, pour autant que ces travaux aient

été régulièrement décidés par l'assemblée générale.

Article 14. - Esthétique de l'immeuble

L'assemblée générale des copropriétaires décide de l'endroit, dans le hall d'entrée de l'immeuble ou sur la façade, où des panneaux ou annonces pour la location ou la vente de lots peuvent être placés.

Ceux-ci peuvent également être placés aux fenêtres.

Leurs modèles doivent être approuvés par l'assemblée générale.

Article 15. - Dégâts causés par les copropriétaires

La réparation des dégâts causés à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par le fait des parties communes, est supportée par chacun des copropriétaires, y compris la victime, et ce dans la proportion qui est celle fixée pour la répartition des charges communes.

Article 16. - Litige entre copropriétaires

Seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée à agir en justice pour obliger un copropriétaire à respecter la charte du bâtiment, ou pour mettre un terme au trouble de jouissance causé par un copropriétaire à un autre copropriétaire.

Les copropriétaires ne sont habilités à agir de leur propre initiative lorsque la copropriété néglige de prendre les mesures nécessaires dans les quinze jours de la signification du trouble au syndic par le copropriétaire qui en est victime.

CHAPITRE II : CHARGES ET RENTREES COMMUNES

SECTION 1. - CHARGES COMMUNES

Article 17. - Critères et modes de calculs de la répartition de charges.

Les charges communes sont supportées par chacun des copropriétaires en proportion de leur quote-part dans les parties communes.

Ces quote-parts sont déterminées sur base de la surface et de la valeur de chaque lot privatif, et la même clé de répartition est utilisée pour les charges communes.

Article 18. - Description - subdivision.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses nécessaires pour l'entretien et la réparation des parties indivises, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la coprop-



riété mise en demeure, les primes d'assurance afférentes aux parties communes et à la responsabilité civile de copropriétaires, les frais de reconstruction du bâtiment.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires en proportion de leurs quote-parts respectives dans les parties communes, ou dans une proportion particulière si celle-ci est précisée au présent règlement.

Les comptes établis par le syndic sont répartis en deux parties, à savoir:

- a. les dépenses afférentes aux grosses réparations et aux travaux immobiliers;
- b. les dépenses de fonctionnement, les frais d'entretien et les frais de gestion.

Article 19. - Répartition et liquidation

Les frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires, ainsi qu'il est dit à l'article précédent, par les soins du syndic.

Le décompte des charges communes est rédigé trimestriellement.

Le paiement de charges communes par les copropriétaires doit être effectué dans les quinze jours de l'envoi du décompte par le syndic.

Le paiement des charges communes ne peut jamais avoir lieu au moyen de la provision versée par les copropriétaires. Cette provision doit toujours subsister.

Le paiement des charges communes n'emporte pas l'approbation des comptes, seule l'assemblée générale des copropriétaires étant compétente pour approuver les comptes.

Article 20. - Indivision - Démembrement

Dans le cas où la propriété d'un appartement est en indivision, ou lorsqu'elle est démembrée entre nue-propriété et usufruit, droit d'habitation ou autre, tous les propriétaires indivis ou ayants-droit sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des sommes dues à la copropriété nonobstant tout litige ou contestation.

SECTION 2.- RENTREES COMMUNES

Article 21. - Principe

Le syndic est chargé d'encaisser les rentrées communes ainsi que les provisions versées pour le fonds de roulement, les apports au fonds de réserve, et la part de chaque copropriétaire dans les charges communes.

Il en donne quittance.

Article 22. - Fonds de roulement

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le montant de la provision dûe par chacun des copropriétaires, et dont le total forme le fonds de roulement destiné au paiement des dépenses périodiques, tels que frais de chauffage et d'éclairage ainsi que les frais d'entretien des parties communes, les frais de gestion et autres.

Article 23.- Fonds de réserve

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le montant des apports périodique pour la formation d'un fonds de réserve destiné à couvrir les dépenses non périodiques, tels que les dépenses occasionnées par la réparation ou le remplacement du système de chauffage, d'un ascenseur ou de la toiture.

SECTION 3 : EXECUTION FORCEE - ENCAISSEMENT DIRECT AUPRES DES LOCATAIRES

Article 24. - Exécution forcée

1. Dans le cas où des copropriétaires restent en défaut de verser les provisions réclamées par le syndic ou de payer les quote-parts dans les charges communes, et ce un mois après mise en demeure par lettre recommandée du syndic, celui-ci dispose des moyens coercitifs dont question ci-après sous 2., qu'il exerce en vertu des pouvoirs conférés par le conseil d'administration ou à défaut de conseil d'administration, par le président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne doit pas justifier de ces pouvoirs vis à vis des tiers ou du tribunal.

2. Pour le recouvrement des charges communes, le syndic est habilité à :

a. suspendre les livraisons d'électricité, de gaz et d'eau au lot du copropriétaire ou de l'occupant mis en défaut.

b. assigner en paiement le copropriétaire ou l'occupant en défaut.

c. encaisser lui-même et directement les loyers dûs au copropriétaire en défaut, et ce jusqu'à concurrence du montant dû par celui-ci.

Par le simple fait de la signature de son acte d'acquisition, chaque copropriétaire cède au syndic, contractuellement et irrévocablement, les loyers qui lui seraient dûs en cas de défaut de paiement des charges communes.

Le locataire payera valablement son loyer dans les mains du syndic, dès lors que celui-ci en donnera quittance.

d. exiger le paiement par les autres copropriétaires, en proportion de

urs quote-parts dans les parties communes, de la part du propriétaire en défaut.

e. en cas d'urgence, notion dont le syndic sera seul juge, prendre inscription hypothécaire sur le lot privatif du copropriétaire mis en défaut, jusqu'à concurrence des sommes dûes par celui-ci.

Chaque copropriétaire donne par les présentes et par la signature de son acte d'acquisition, mandat particulier et contractuel au syndic à cette fin.

Les frais de cette inscription, et ceux de la mainlevée après paiement des sommes dûes, sont à charge du copropriétaire resté en défaut.

Ce dernier devra verser entre les mains du syndic une provision suffisante à cette fin lorsqu'il demandera la mainlevée.

L'inscription sera prise au profit de la copropriété représentée par le syndic, à qui le copropriétaire donne mandat pour prendre cette inscription et en donner mainlevée.

3. Toute somme réclamée par le syndic pour compte de la copropriété portera de plein droit intérêt au taux légal et ce à dater du jour de la signification dont question ci avant sous 1.

4. A titre d'indemnité forfaitaire de dédommagement, le copropriétaire en défaut payera une somme égale aux honoraires d'avocat et frais de justice occasionnés par le litige dont il est l'objet, sans préjudice de tout autre condamnation qui pourrait être prononcée.

5. En sus des dispositions prévues ci-avant sous 2. à 4. il est stipulé que le lot privatif d'un copropriétaire mis en défaut, pourra faire l'objet d'une saisie conservatoire ou pourra même être vendu suite à une saisie-exécution immobilière par la copropriété représentée par le syndic, le tout conformément aux articles 1429 à 1444 et 1560 à 1626 du Code Judiciaire.

Le syndic peut représenter la copropriété lors de la vente sur saisie moyennant consentement du conseil d'administration ou à défaut de conseil d'administration, du président de l'assemblée générale des copropriétaires, sans cependant qu'il soit tenu de justifier de ce consentement vis à vis des tiers ou du copropriétaire.

Article 25. - Encaissement direct auprès des locataires

Le syndic n'a de lien juridique qu'avec les copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent néanmoins habilitier le syndic à poursuivre le recouvrement de leur quote-part dans les charges communes ou d'une partie de celle-ci qui serait mise à charge des locataires par le contrat de location, directement auprès des locataires ou occupants de leur lot.

SECTION 4.- TRANSMISSION DE LA PROPRIETE

Article 26. - Transmission entre vifs ou à cause de mort

1. En cas de décès, les héritiers et ayants-droit d'un copropriétaire sont tenus de notifier au syndic dans les deux mois du décès leur qualité d'héritiers ou ayants-droit, au moyen d'une attestation du notaire chargé de la liquidation de la succession.

Au cas où l'indivision entre les héritiers ou ayants-droit prendrait fin par un acte de division, cession ou licitation, le syndic doit en être averti dans le mois de la passation de l'acte au moyen d'une attestation du notaire ayant reçu l'acte, avec mention des nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, date de la mutation et date de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont également d'application, mutatis mutandis, lorsque la transmission a lieu en raison d'un legs particulier.

2. En cas de transmission entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, le nouveau propriétaire est tenu vis à vis de la copropriété au paiement des sommes exigibles après la mutation, même lorsque celle-ci concerne des prestations ou travaux exécutés avant la mutation. Le propriétaire précédent est tenu au paiement des sommes exigibles avant la mutation.

Il ne peut exiger le remboursement des sommes versées par lui, à l'exception de la provision versée au syndic à titre de fonds de roulement.

Il devra obliger le nouveau propriétaire à reconstituer le fonds de roulement à concurrence des sommes qu'il aurait lui-même récupéré dans celui-ci.

Chaque mutation doit être notifiée au syndic par le nouveau propriétaire dans les quinze jours de la mutation, par lettre recommandée ou contre accusé de réception du syndic.

Le syndic doit communiquer au nouveau propriétaire les sommes restant dûes par le propriétaire précédant, et ce dans le mois de la réception de la notification de la mutation dont question ci-avant.

Lorsque ces informations ont été communiquées au nouveau propriétaire dans le délai prévu, celui-ci est responsable du paiement des sommes dues par le propriétaire précédent vis-à-vis de la copropriété.

Lorsque cependant ces renseignements ne sont pas communiqués dans le délai prévu, le nouveau propriétaire n'est pas responsable du paiement de ces sommes.

A défaut de notification de la mutation dans le mois comme il est dit ci-avant, tant le nouveau propriétaire que l'ancien propriétaire restent solidairement responsables pour le paiement des sommes exigibles avant la mutation.

Le notaire du nouveau propriétaire chargé de recevoir l'acte de mutation doit également avant la passation de son acte requérir du syndic l'état dont question à l'article 577-11 du Code Civil, le syndic étant tenu de répondre dans les quinze jours.

CHAPITRE III : ASSURANCES

Article 27. - Risques

1. L'assemblée des copropriétaires devra souscrire une police commune sur l'assurance tant des parties privatives du bâtiment que des parties communes auprès d'une compagnie dont la solvabilité est connue.

L'assurance ne couvrira pas seulement les dégâts matériels aux bâtiments, mais aussi la perte de jouissance, la responsabilité vis à vis des locataires, la responsabilité vis à vis des tiers, et la responsabilité des copropriétaires entre eux.

2. Il doit être souscrit par le syndic une assurance concernant les parties communes.

Le syndic doit également faire assurer la responsabilité civile de chaque copropriétaire ou occupant d'un lot, par une police souscrite en commun, pour les dégâts causés aux tiers par l'immeuble.

3. Chaque surprime est à charge du copropriétaire qui en est la cause.

Article 28. - Souscription des polices

1. Le syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices conformément aux dispositions prises à cet égard par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les concernent.

3. Le syndic encaisse les indemnités attribuées aux copropriétaires, sauf disposition particulière prise à ce sujet par l'assemblée générale.

CHAPITRE IV : CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1. - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 29. - Compétences

L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de tout ce qui touche l'intérêt général des copropriétaires.

Ses décisions valablement prises lient les copropriétaires, y compris les copropriétaires absents ou ceux qui se sont opposés à ces décisions.

L'assemblée générale représente tous les copropriétaires sans exception.

Article 30. - Assemblée générale statutaire

L'assemblée générale statutaire est tenue d'office chaque année le premier du mois d'avril.

L'heure et le lieu de l'assemblée générale sont déterminés par le syndic en collaboration avec le Président de l'assemblée générale.

Les convocations doivent être faites par lettre recommandée ou contre accusé de réception quinze jours au moins et trente jours au plus à l'avance.

L'assemblée générale statutaire prend notamment les décisions concernant les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge au syndic, les provisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, la composition d'un fonds de roulement et le cas échéant d'un fonds de réserve, et toutes les questions qui ont trait à la gestion journalière et à l'entretien.

Article 31. - Assemblée générale extraordinaire

Hormis l'assemblée générale statutaire, il peut être convoqué une assemblée générale extraordinaire à la requête du syndic, aussi souvent qu'il l'estime nécessaire.

Une assemblée générale extraordinaire doit toujours être convoquée chaque fois que un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quote-parts dans les parties communes le demandent.

Au cas où le syndic n'agit pas dans les huit jours, l'assemblée générale est valablement convoquée par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent ensemble au moins un/cinquième des quote-parts dans les parties communes.

Les convocations à l'assemblée générale extraordinaire sont faites par lettre recommandée à la poste ou contre accusé de réception, quinze jours au moins et trente jours au plus à l'avance.

Elle doivent contenir l'agenda de l'assemblée.

Article 32. - Composition de l'assemblée générale

1. L'assemblée générale est composée de tous les copropriétaires de lots privatifs et le cas échéant par les personnes qui disposent d'un droit d'usufruit, droit d'habitation ou autre droit réel sur un lot privatif.

Elle décide valablement pour autant que tous les copropriétaires aient été convoqués conformément aux articles précédents.

2. Il est établi pour chaque assemblée générale une liste de présences qui est signée par les présents avant le début de la séance.

3. L'assemblée choisit entre ses membres un président.

Elle peut choisir un secrétaire et des scrutateurs.

Le syndic fait partie du bureau et peut également exercer la fonction de secrétaire ou de président.

Article 33. - Droit de vote

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

Nul ne peut cependant 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.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou lorsque 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.

Article 34. - Quorum

1. L'assemblée générale décide valablement lorsque la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et pour autant que ceux-ci possèdent ensemble la moitié des quote-parts dans les parties communes.

2. Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quote-parts dans les parties communes dont ils sont titulaires.

Article 35. - Majorité

L'assemblée générale décide :

1° A la majorité des trois/quarts des voix :

a. de toutes modifications aux statuts pour autant qu'elles ne concernent 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° A la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

a. de toute autre modification aux statuts en ce compris la modification de la répartition des charges de la 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.

3° A l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

a. de toute modification de la répartition des quote parts de copropriété;

b. de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

L'agenda de l'assemblée indique les décisions qui requièrent une majorité particulière.

Article 36. - Mandats

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers ainsi que les créanciers et leurs gagistes doivent se faire représenter par une seule et même personne.

Les copropriétaires indivis peuvent cependant en l'absence d'un mandataire, assister à l'assemblée générale, sans cependant disposer du droit de vote.

Les procurations doivent être faites par écrit.

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.

Article 37. - Procès-verbaux

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale sont constatées dans des procès-verbaux repris dans un registre particulier ou, numérotés, conservés dans un classeur.

Ils sont signés par le président, et le cas échéant, par le secrétaire et les copropriétaires qui le souhaitent.

Les procurations restent annexées aux procès-verbaux.

Le syndic doit également signer les procès-verbaux, sa signature emportant la preuve qu'il a pris connaissance des décisions prises.

Article 38. - Consultation des archives

Chaque copropriétaire a le droit de consulter le registre des procès-verbaux des assemblées générales et les autres archives de l'immeuble, et le cas échéant d'en prendre copie, le tout à l'endroit indiqué par l'assemblée générale pour leur conservation et en présence du syndic.

Au cas cependant où il existerait un danger que les archives soient détruites ou disparaissent, le syndic ou le président de l'assemblée générale peuvent prescrire qu'il soit fait copie de tout ou partie des procès-verbaux qui seront remis aux copropriétaires.

L'assemblée détermine la rémunération qui peut être demandée par le syndic pour ces copies.

CHAPITRE V : SYNDIC

Article 39. - Désignation

Les copropriétaires font appel aux services d'un syndic, copropriétaire ou non.

Le syndic est désigné par l'assemblée générale statutaire des copropriétaires à la majorité simple.

La durée de son mandat ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

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.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci à l'entrée de l'immeuble, conformément à l'article 577-8 paragraphe 2 du Code civil.

Article 40. - Mission générale

Nonobstant les tâches qui lui sont confiées ci-après, le syndic a pour mission :

1. convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
2. consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre à cet effet.
3. exécuter et faire exécuter ces décisions;
4. accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
5. administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
6. représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
7. fournir le relevé des dettes visé à l'article 577-11 premier paragraphe du Code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8. communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel ou 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.

Article 41. - Tâches particulières

Le syndic a pour tâches :

- exercer la surveillance sur l'immeuble;
- veiller au bon entretien des parties communes;
- assurer les services communs;
- le cas échéant, désigner la ou les personnes chargées de l'entretien des parties communes, lorsque la requête en est faite par l'assemblée générale des copropriétaires;
- faire exécuter les travaux et réparations qui présentent un caractère urgent et nécessaire;
- exécuter les paiements et encaisser les rentrées conformément aux dispositions du présent règlement;
- conserver les archives et en délivrer copies et extraits conformes à ceux qui y ont droit, à l'exception toutefois des actes notariés;
- souscrire les assurances conformément au chapitre III du présent règlement;
- suivre les litiges qui concernent la copropriété et qui mettent en cause des tiers ou des copropriétaires, faire rapport à l'assemblée générale, et en cas d'urgence, prendre toute mesure conservatoire.

Article 42. - Compétence

Le syndic qui agit dans les limites de sa compétence engage valablement tous les copropriétaires de l'immeuble.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement dont la durée dépasserait celle de son mandat.

CHAPITRE VI : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article 43. - Principes

En cas de destruction totale ou partielle, 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 copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus en cas de

reconstruction de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant dans les conditions prévues à l'article 35 du présent règlement, décide de ne pas reconstruire l'immeuble en cas de destruction, le terrain est vendu dans son ensemble publiquement et chacun des copropriétaires reçoit une partie du prix en proportion de la quote-part qu'il possède dans le terrain.

Article 44.- Reconstruction - Frais

1. Dans le cas de reconstruction, l'indemnité payée aux parties communes est affectée à la reconstruction conformément aux plans originaux, à moins que l'assemblée générale en décide autrement conformément aux dispositions de l'article 35 ci-avant.

L'assemblée désigne un mandataire particulier chargé d'encaisser l'indemnité et d'affecter celle-ci.

Dans le cas où l'indemnité de reconstruction ne couvre pas les frais de la reconstruction, chaque copropriétaire doit supporter le supplément en proportion de sa quote-part dans les parties communes de l'immeuble.

Le supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée générale des copropriétaires ayant décidé la reconstruction. A défaut de versement dans ce délai, il est dû par les copropriétaires en défaut un intérêt au taux légal, et ce de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires qui ne payent pas leur quote-part dans les frais de reconstruction dans le délai ci-avant, sont tenus, dans un délai de trois mois prenant court à la fin du délai précité, de céder tous leurs droits dans le bâtiment à ceux des copropriétaires qui le demandent, sous réserve de leurs quote-part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est fixé par un expert qui est désigné de commun accord, ou à défaut d'accord par le président du tribunal de première instance du ressort de l'immeuble.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS FINALES

Article 45. - Statut réel et règlements particuliers

Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Ce règlement peut être complété par des règlements particuliers, des instructions et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, ceux-ci n'étant pas de droit réel et ne devant pas être transcrits à la conservation des hypothèques.

L'acte de base, ce règlement de copropriété, les règlements particuliers, le règlement d'ordre intérieur éventuel, les modifications, instructions et déci-

ons de l'assemblée générale des copropriétaires ainsi que les plans de l'immeuble, forment ensemble la charte de l'immeuble.

Tous les éléments doivent être interprétés en fonction les uns des autres et compte tenu de leur ensemble.

Article 46. - Clause d'arbitrage.

Tout litige ou contestation concernant l'exécution ou l'interprétation du présent règlement de copropriété sera tranché par voie d'arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord, ou a défaut d'accord, par le président du tribunal de première instance du ressort de l'immeuble.

L'arbitre se prononce en tant que conciliateur.

Il doit se prononcer dans les quinze jours, sous peine d'être déchu de sa fonction sans indemnité.

Ce délai ne peut être prolongé hormis par le tribunal.

La décision de l'arbitre est définitive, sans appel, et n'est pas susceptible de pourvoi en cassation ou révision.

La répartition des frais de l'arbitrage est déterminée par l'arbitre lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires peut suspendre la présente clause d'arbitrage conformément à l'article 29 du présent règlement.

Article 47. - Election de domicile

Chaque copropriétaire, usufruitier, titulaire d'un droit d'habitation ou autre droit réel fait élection de domicile dans l'immeuble sauf à communiquer au syndic un autre domicile en Belgique.

III. DISPOSITIONS GENERALES

=====

Les déclarations qui précèdent impliquent à partir de ce jour la division des lots privatifs en biens déterminés, qui peuvent chacun faire l'objet d'une mutation entre vifs ou à cause de mort.

L'aliénation d'un lot privatif implique nécessairement l'aliénation tant du lot privatif que de la quote-part dans la copropriété qui y est attachée.

Il en est de même en ce qui concerne les hypothèques et autres droits ou privilèges réels qui grèvent à la fois les lots privatifs et la quote-parts dans la copropriété qui y est indissociablement liée.

Les présentes emportent de plein droit l'existence de parties communes.

Les parties communes sont divisées en quote-parts, elles existent en

copropriété et en indivision forcée.

Le présent acte et ses annexes constituent le titre de la division.

IV. SERVITUDES

=====

Le présent acte de base emportant la division juridique des lots, il crée entre les différents lots les servitudes qui découlent de la nature et de la division de l'immeuble; elles trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille conformément aux articles 692 et suivants du Code Civil, et les plans annexés aux présentes.

Ceci vaut entre autres :

- pour les vues qui pourraient exister d'un lot privatif sur un autre, pour les décharges communes d'eau, aération, égouts et autres utilités communes;
- pour les passages entre les lots ou les lots et les parties communes qui ne sont privatifs;
- pour toutes les conduites de toute nature telles qu'eau, gaz, électricité, téléphone, antenne pour radio et télévision ou autre, ainsi que pour leur entretien, et en général pour toutes les indivisions et servitudes qui existent entre les lots privatifs et les parties communes et qui découlent de la nature de l'immeuble ou de l'usage qui est fait des lots privatifs ou des parties communes.

V. ANNEXES

=====

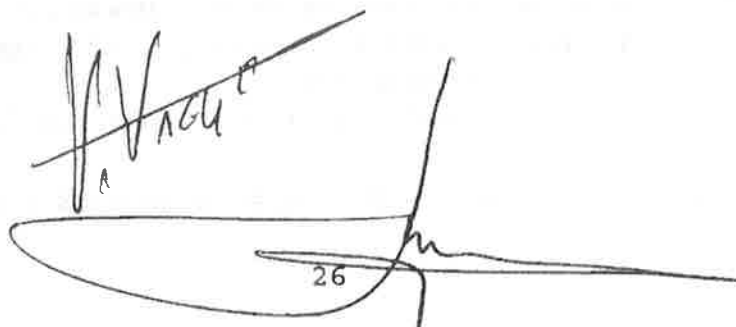
Le comparant remet au notaire instrumentant les plans de l'immeuble qui resteront annexés au présent acte après avoir été paraphés par le comparant et le notaire.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude.

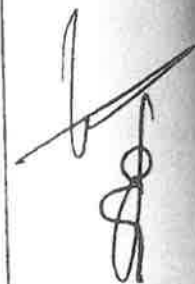
Date que dessus.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.



26

Sans ratures.



F60
JYE

Geregistreerd, ^{olation}bladen, ^{lands}renvoeien
te Halle II, op 02 OKT. 1997
boek 772 . fol. 94 vak 7
Ontvangen :

De Ontvanger,

M. D. Seckhoux
M D Seckhoux