

**ETUDE**

**de**

**Maître Robert VERBRUGEN**

**NOTAIRE**

22 Place Bara

à ANDERLECHT – BRUXELLES 7

Téléphone: 21.92.30 - 22.11.13

-----

**LE DOMAINE FLEURI**

Boulevard Mettwie

Bruxelles 8

-----

**ACTE DE BASE**

**de la**

**Résidence “ IRIS”**

COORDINATION DES STATUTS  
DE LA RESIDENCE IRIS  
Boulevard Louis Mettwie,73-83

à 1080 BRUXELLES

Numéro d'entreprise : 0850.147.392

---

I. ACTE DE BASE

D'un immeuble à appartements multiples érigé sous le régime de la division horizontale de la propriété sur le territoire de le Commune de Molenbeek-Saint-Jean, à front du boulevard Mettwie, 73 à 83 et dénommé « RESIDENCE IRIS ».

-----  
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-CINQ .

Le sept juillet.

Devant Maître Robert VERBRUGGEN, notaire résidant à Anderlecht.

A COMPARU :

La Société Anonyme DELEC, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, rue Auguste Van Zande, 25, registre du commerce de Bruxelles, numéro 296.849, constituée suivant acte reçu par le Notaire VERBRUGGEN, soussigné, le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du moniteur belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifiés suivant actes reçus par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, le six avril mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre suivant, sous le numéro 27.617 et dont les statuts ont été modifié suivant actes reçus par le notaire VERBRUGGEN, soussigné, les six avril mil neuf cent soixante-trois et quinze mai mil neuf cent soixante-trois, publiés aux annexes du Moniteur Belge respectivement le vingt avril mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 8.563 et le premier juin mil neuf cent soixante-trois, sous le numéro 15.278.

Ici représentée par son administrateur-délégué :

Monsieur [REDACTED] industriel, demeurant à [REDACTED]  
[REDACTED]

SECTION I – EXPOSE PRELIMINAIRE

La société anonyme DELEC est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

1 - Un terrain à bâtir situé au boulevard Louis Mettwie; cadastré ou l'ayant été section [REDACTED] partie des numéros [REDACTED] et contenant en superficie environ vingt-sept ares, soixante-quatre centaires, vingt decimilliaires.

Tel que ce terrain figure en teinte verte à un plan qui est annexé à un acte de base reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, à la requête de la société comparante.

2 - Une parcelle de terrain sis entre la précédente et le boulevard Mettewie, cadastrée ou l'ayant été, section ■ numéros ■ contenant d'après titre trois ares vingt-trois centiares, telle qu'elle figure en rose à un plan annexé à l'acte administratif reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le bourgmestre de la Commune de Molenbeek.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Celle-ci est reproduite en une note qui restera ci-annexée pour être enregistrée avec les présentes.

### SECTION II – STATUT IMMOBILIER

La société anonyme DELEC se propose d'ériger sur ce terrain un immeuble à appartements multiples, régi par l'article cinq cent septante-sept bis de code civil et a requis le notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit, l'acte de base ou statut immobilier de cet immeuble.

Sauf modifications ultérieures, cet immeuble à appartements multiples comprendra vingt-sept étages outre trois niveaux de sous-sol et un rez-de-chaussée.

L'ensemble de cet immeuble sera connu sous le nom de « RESIDENCE IRIS ». il fait partie d'un vaste complexe d'appartements dénommé « DOMAINE FLEURI ».

Du côté Est de cet immeuble, la société DELEC a entamé la construction d'un complexe de garage en sous-sol.

De plus, elle envisage de réaliser en sous-sol, sous les terrains sis à l'ouest, un autre complexe de garages.

A cet acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération, sont annexés :

- a) un tableau des quotités avec numérotation des appartements
- b) le règlement de copropriété
- c) les plans de l'immeuble
- d) une note descriptive des plans
- e) le cahier des charges des constructions
- f) l'origine de propriété du terrain

### SECTION III – DIVISION DE L'IMMEUBLE

La RESIDENCE IRIS comprendra, outre les parties communes, des appartements et d'autres locaux privatifs qui seront la propriété privative et exclusive de leur propriétaire avec comme accessoire des quotités indivises des parties communes de l'immeuble et du terrain sur lequel cet immeuble sera érigé.

En conséquence, les amateurs achèteront outre un ou plusieurs éléments privatifs une quotité indivise des parties communes de l'immeuble, ainsi que du terrain prédécrit sur lequel sera érigé l'immeuble.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et réparties suivant le tableau de quotité ci-annexé.

Sauf modifications ultérieures, la Résidence comprendra

- a) aux sous-sols trois cent cinquante-six caves numérotées de 1 à 356
- b) au rez-de-chaussée, des bureaux ou autres locaux privatifs ou nombre de dix.
- c) à l'étage un, soixante-trois chambres privatives numéros 1 à 63.
- d) Aux étages deux à vingt-six, treize colonnes d'appartements désignées par les lettres A, B, C, D, E, F, G, H, K, L, M, O, P, et S répartis comme suit :
  - 1) une colonne de vingt-cinq appartements désignées A 2 à A 26 inclus
  - 2) une colonne de vingt-cinq appartements désignées B 2 à B 26
  - 3) une colonne de vingt-cinq appartements désignées C 2 à C 26
  - 4) une colonne de vingt-cinq appartements désignées D 2 à D 26

- 5) une colonne de vingt-cinq appartements désignées E 2 à E 26
- 6) une colonne de vingt-cinq appartements désignées G 2 à G 26
- 7) une colonne de vingt-cinq appartements désignées H 2 à H 26
- 8) une colonne de vingt-cinq appartements désignées K 2 à K 26
- 9) une colonne de vingt-cinq appartements désignées L 2 à L 26
- 10) une colonne de vingt-cinq appartements désignées M 2 à M 26
- 11) une colonne de vingt-cinq appartements désignées O 2 à O 26
- 12) une colonne de vingt-cinq appartements désignées P 2 à P 26
- 13) une colonne de vingt-cinq appartements désignées S 2 à S 26

e) au vingt-septième étage, cinquante-six chambres privatives, numérotées de un à cinquante-six.

En vue d'opérations juridiques diverses, chacun de ces appartements ou locaux privatifs constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes.

La volonté de la société comparante est que chacun de ces éléments privatifs avec ses accessoires forme une propriété distincte dont ils peuvent disposer à titre onéreux ou gratuit et qu'ils peuvent grever de droits réels.

Les amateurs achèteront donc de la société DELEC outre un ou plusieurs éléments privatifs, une quotité indivise dans les parties communes de l'immeuble ; cette quotité sera exprimé en dix-millièmes, le nombre de dix-millièmes étant pour chaque élément privatif établi par le tableau des quotités ci-annexé.

En outre, chaque acquéreur d'un ou plusieurs éléments privatifs achètera à la Société DELEC une quotité indivise du terrain. Cette quotité sera égale à celles afférentes à leurs locaux privatifs dans le gros œuvre de la construction.

Les parties communes se divisent en diverses catégories comme suit :

- 1) les parties communes A générales à tout l'ensemble de l'immeuble.
- 2) les parties communes B spéciales à l'ensemble des colonnes contenant les appartement A et B.
- 3) les parties communes C spéciales à l'ensemble contenant les colonnes des appartements C et D.
- 4) les parties communes D spéciales à l'ensemble contenant des colonnes des appartements E et G ;
- 5) les parties communes E spéciales à l'ensemble des colonnes contenant les appartements H et K
- 6) les parties communes F spéciales à l'ensemble des appartements L et M.
- 7) les parties communes G spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartement O, P et S.
- 8) les parties communes H spéciales ) chacun des colonnes d'appartements formées par les appartements A, les appartements B, les appartements C, les appartements D, les appartements E, les appartements G, les appartements H, les appartements K, les appartements L, les appartements M, les appartements O, les appartements P et les appartements S.
- 9) les locaux des groupes hydrophones et moto-pompes avec leurs installations sont au nombre de trois.

Le premier groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements A, B, C et D

Le deuxième groupe est partie commune spéciale aux colonnes E, G, H et K

Le troisième groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements L, M, O, P et S

Les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix mille/dix-millièmes et attribuées aux propriétaires des locaux privatifs dans les proportions qui seront renseignées au tableau des quotités ci-annexé.

La répartition des parties communes spéciales se fera entre les divers locaux privatifs que ces parties concernent et desservent au prorata de leurs quotités dans les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble.

Exemple : une cage d'escaliers est commune uniquement aux appartements et locaux qu'elle dessert. De même une gaine à immondices sera propriété commune afférente uniquement aux appartements ou locaux qu'elle dessert.

Toutes ces quotités sont indiqués principalement en vue de la répartition des charges communes de l'immeuble ainsi que des frais d'entretien et de réparations.

#### REMARQUE.

Chaque cave comprend en propriété privative le local lui-même et sa porte. Les caves n'ont pas de quotités dans les parties communes, étant donné qu'elles sont l'accessoire des parties privatives donc elle dépendent. Une cave ne peut appartenir qu'à un propriétaire d'un appartement ou du magasin de l'immeuble. Elle ne peut être louée ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'un appartement ou autre local privatif dans la Résidence.

Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements ou autres locaux privatifs du rez-de-chaussée de la Résidence, objet du présent acte, ces aliénations n'influenceront pas les quotités dans les parties communes des appartements affectés par ces aliénations. Ces aliénations doivent être faites par acte notarié.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un même appartement dépendent plusieurs caves.

De même les aliénations de chambres au premier et au vingt-septième étage ne sont permises qu'entre propriétaires d'appartements ou de locaux privatifs du rez-de-chaussée.

#### SECTION IV – PLANS

En vue de cette construction, la société DELEC a fait établir par les soins de l'architecte [REDACTED] à [REDACTED] :

- 1) des plans de construction à ériger, lesquels plans ont été approuvés par les services administratifs compétents.
- 2) un cahier des charges descriptif des travaux à effectuer.

Des plans indiqués à ceux déposés aux services compétents ont été annexés au présent acte après avoir été signés par les comparants et nous notaire. Ils seront enregistrés en même temps que les présentes.

Ces plans sont néanmoins donnés à titre de simples renseignements et tant que les constructions ne seront pas complètement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition que les modifications ne nuisent en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble ou à l'intérêt commun des propriétaires ; ces modifications ne pourront d'avantage diminuer le cube ni la surface des éléments privatifs qui seraient déjà vendus, plus spécialement, la société comparante se réserve le droit jusqu'à l'achèvement des constructions, d'incorporer plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, de subdiviser un appartement et dès lors d'en ventiler les quotités, de modifier la surface des parties communes tel que les halls, ou dégagements communs, pour permettre éventuellement d'agrandir un appartement ou de créer des caves supplémentaires ou des locaux privatifs à l'entresol ou partout ailleurs, ces modifications ne sont citées que comme exemple.

La Société DELEC se réserve également le droit de percer des accès vers d'autres bâtiments à construire ou déjà construits et de créer de ce fait les servitudes de passage qui naturellement doivent en résulter.

De plus, les cotes et mesures portées sur les plans sont données à titre purement indicatif, toute différence entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donnera lieu à aucune indemnité pour autant que cette différence n'excède pas cinq pour cent. Si elle excède cinq pour cent, l'indemnité qui pourrait éventuellement être due serait proportionnelle à la différence de surface bâtie, outre les cinq pour cent tolérées et la surface réelle, en ayant pour base le prix de revient total.

L'analyse des plans a été faite dans une note qui restera ci-annexée après avoir été signé « ne varietur » par le représentant de la société comparante et nous, notaire et qui sera enregistrée en même temps que les présentes.

### OBSERVATIONS

En ce qui concerne les dix-milles, la société comparante adaptera éventuellement leur répartition à l'importance des parties privatives telle qu'elles existeront définitivement si elles n'étaient pas exécutées tel que prévu aux plans ci-annexés.

Toutefois, ils ne pourront jamais modifier le nombre des dix-millièmes attachés à la partie privative déjà vendue sans l'accord du propriétaire de cette partie privative, et en outre, le total des dix-millièmes attachés aux parties privatives d'un même niveau devra toujours correspondre au total prévu pour ce niveau dans le présent acte.

### SECTION V. – SERVITUDES

A) L'immeuble, objet du présent acte de base est appelé à faire partie d'un complexe plus vaste, dénommé le Domaine Fleuri, comprenant divers immeubles, de même importance, ainsi que des garages à réaliser en sous-sol ou déjà en cours de réalisation.

Font notamment partie de ce complexe : Les Résidences « La Roseraie », « L'Edelweiss » et « La Palmeraie » actuellement en cours d'exécution.

Il est de l'intérêt de tous les copropriétaires des appartements d'aménager en un jardin unique tous les terrains dépendant de chacun de ces immeubles et d'en avoir une jouissance commune à charge d'en assumer ensemble des frais d'entretien.

Les plans d'aménagement de ces jardins sont à l'étude .

C'est dans cet ordre d'idée que dans les actes de base des trois premières résidences qui forment les premier bloc d'appartement, il a été prévu que les acquéreurs d'appartements dans chacune des résidences auraient droit de jouissance sur les jardins à aménager sur les terrains dépendant de chacune des deux autres résidences en cours de construction.

Dans chacun de ces trois actes de base précédents, Monsieur [REDACTED], entrepreneur, constructeur et vendeur de ces appartements, s'était réservé le droit de grever par la suite les terrains des résidences « La Roseraie », « L'Edelweiss » et « La Palmeraie », au profit des copropriétaires des autres blocs éventuels, d'un droit de jouissance identique, mais à charge de réciprocité.

Faisant usage du droit qu'il s'était réservé dans ces actes de base, Monsieur Jean-[REDACTED], entrepreneur, demeurant à [REDACTED], ici intervenant, déclare par les présentes constituer sur les terrains formant l'assiette des Résidences « La Roseraie », L'Edelweiss » et « La Palmeraie », tels que ces terrains sont décrits dans les actes de base qui régissent ces trois Résidences, et ce au profit des copropriétaires de la Résidence, objet du présent acte de base, un droit de jouissance sur les terrains aménagés à usage de jardin. Ce droit de jouissance constitue une servitude perpétuelle et gratuite. Elle n'est toutefois constituée qu'à charge pour les bénéficiaires de cette servitude, d'intervenir dans les frais de gérance et d'entretien de ces jardins, tel qu'il sera dit ci-après.

Ces jardins sont gérés par le conseil de copropriété spécial, dit conseil de copropriété des jardins.

B) dans l'acte de base des garages, acte reçu par le notaire soussigné, le cinq novembre mil neuf cent soixante-quatre, on lit ce qui suit :

« Il est créé à titre de servitude perpétuelles et gratuites sur les terrains pré décrits :

« 1) une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites

« généralement quelconques, relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone,

« aux égouts, que le constructeur installera sur les terrains pour desservir le

« complexe des garages et les Résidences y attenantes.

« 2) Une servitude de passage pour permettre aux habitants des trois résidences déjà

« construites (Roseraie – Edelweiss – Palmeraie) d'accéder par les sous-sols au

« complexe des garages.

« 3) Une servitude de passage pour permettre aux habitants du deuxième bloc à

« construire d'accéder par les sous-sols au complexe des garages.

« 4) Une servitude de passage au profit des deux blocs d'appartements, pour l'

« évacuation des immondices par les voies d'accès du complexe des garages.

« 5) toute la surface de ces terrains est destinée ç usage de jardin. Elle est grevée d'une

« servitude de jouissance et de passage au profit des terrains sur lesquels sont

« construites des Résidences La Roseraie, L'Edelweiss et la Palmeraie, ainsi que du

« terrain teinté en vert sur lequel seront construites les résidences qui formeront le

« deuxième bloc. La société DELEC se réserve la faculté d'étendre cette servitudes

« de jouissance et de passage au profit de l'assiette du troisième bloc d'immeubles

« à appartements qui sera construit plus tard. »

Dans l'acte de base complémentaire des garages du Domaine Fleuri, reçu par le notaire soussigné, le vingt-huit juin dernier, on lit ce qui suit :

« 1°) la société anonyme DELEC déclare que la partie de terrain teintée en rouge sur

« les plans ci-annexés, terrain sont elle est propriétaire, sera grevée à titre de

« servitude perpétuelle et gratuite, au profit du complexe des garages A, pour lesquels

« accepte en se portant fort, Monsieur L [REDACTED] prénommé, d'un droit de passage

« aux fins de permettre aux copropriétaires du deuxième niveau des garages du

« complexe de garages A d'accéder à leurs garages.

« Les futurs copropriétaires de la Résidence IRIS devront subir l'existence de cette

« servitude.

« cette rampe sera la propriété commune des copropriétaires du complexe du « Terrain IBIS », renonçant au droit d'accession.

« 2°) Les garages trois cent soixante et un et quatre cent vingt-sept situées au niveau

« du premier sous-sol au-dessus de la rampe circulaire menant aux sous-sol inférieurs

« sont également réalisés sous le terrain de la Résidence IRIS.

« Leur existence à cet endroit constitue une deuxième servitude, servitude de

« jouissance perpétuelle et gratuite, à charge de la Résidence IRIS, au profit de la

« société anonyme DELEC ou de ses ayants-droit. »

Les propriétaires de la Résidence IRIS, seront subrogés dans les droits et obligations résultant de ces stipulations.

C) Il est créé à titre perpétuel et gratuit sur les terrains, objets du présent acte, et au profit des autres terrains qui font partie du domaine Fleuri :

1) une servitude de passage pour toutes les canalisations, tuyaux et conduites généralement quelconques, eaux, gaz, électricité et autres, que le constructeur installera sur ces terrains pour desservir des différents immeubles du Domaine Fleur, garages y compris.

2) une servitude de passage à travers les corridors des sous-sols, aux fins de permettre l'accès vers les garages dont la construction est envisagée ou entamée sous les terrains adjacents de part et l'autre de l'immeuble.

## SECTION VI

## Conseil de copropriété des jardins et syndic des jardins.

Monsieur [REDACTED] précité, usant des pouvoirs lui conférés aux termes des trois actes de bases précédents, des Résidences « La Roseraie », « L'Edelweiss » et « La Palmeraie » et le représentant de la société anonyme « DELEC » comparant aux présentes, déclarent par les présentes instituer un conseil de copropriété des jardins qui aura pour mission d'assumer la gérance des jardins compris dans tous les territoires qui composent le Domaine Fleuri.

Ce conseil de copropriété comprendra provisoirement six membres, qui seront :

- le président du conseil de copropriété de la Résidence « La Roseraie »
- celui de la Résidence « L'Edelweiss »
- celui de la Résidence « La Palmeraie »
- le président du conseil de copropriété et deux membres du conseil de copropriété de la Résidence IRIS, soit au total six membres, dont trois représentant les intérêts du premier bloc d'appartements, et trois représentant les intérêts du deuxième bloc d'appartements.

Si, ultérieurement, d'autres blocs d'appartements devaient être construits, soit par Monsieur [REDACTED] soit la société anonyme DELEC, pour agrandir la Domaine Fleuri, les copropriétaires des appartements de ces nouveaux blocs auraient le droit d'être représentés au sein du conseil de copropriété des jardins, suivant des modalités que la société anonyme DELEC se réserve expressément d'établir dans les actes de base de ces nouveaux blocs d'appartements.

Ces nouveaux actes de base contiendront constitution de servitudes actives et passives, permettant aux propriétaires de ces nouvelles résidence de jouir des jardins du Domaine Fleuri et permettant également aux copropriétaires des Résidences actuellement en construction et de la Résidence IRIS de jouir des jardins des blocs suivants. Le tout à charge pour tous d'intervenir dans les frais d'entretien de ces jardins.

Dans l'état actuel des choses, les propriétaires du bloc I et les propriétaires du bloc II interviendront chacun pour moitié dans les frais d'entretien de ces jardins.

Si, ultérieurement un troisième bloc est construit, les copropriétaires de ce dernier interviendront également dans ces frais au prorata du cubage de leur bloc par rapport à celui des deux blocs précédents.

Chaque vente du parties privative de la Résidence IRIS entraînera comme conditions De cette vente, mandat irrévocable par l'acheteur à la Société DELEC, ou à ses ayants-droit, pour grever ses quotités de terrain du droit de jouissance précité et pour fixer la date d'entrée en jouissance, ainsi que les conditions et les modalités de cette jouissance.

Le conseil de copropriété des jardins désignera le syndic des jardins, ses attributions, ses émoluments.

Il établira son statut, lequel sera en principe le même que celui ou ceux des Résidences du Domaine Fleuri.

Il fixera le fonds de roulement à confier au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses provoquées par l'entretien des jardins. Chaque bloc devra intervenir dans ces frais au prorata de son cubage.

Est nommé statutaire des jardins pour une durée de trois ans à dater de ce jour. La Société Anonyme DELEC, comparante aux présentes.

Elle aura le droit de confier cette gérance sous sa responsabilité à une personne de son choix. Ses honoraires sont forfaitairement fixés à cinq mille francs par mois et payables dès que les pelouses des jardins seront ensemencées sur la moitié de leur surface.

Le conseil de copropriété des jardins se réunira statutairement le premier lundi de décembre de chaque année.



Il se choisira ce jour un président et un vice-président qui entreront en service le premier janvier suivant.

Le président et le vice-président ne pourront être choisis dans le même bloc d'appartements.

Le conseil se réunira aussi souvent que la gestion des jardins l'exige, sur convocation soit de son président, soit de deux de ses membres, soit du syndic des jardins.

En ce qui concerne la gestion des jardins, le conseil de copropriété aura les pouvoirs des assemblées générales de copropriétaires dont il sera l'émanation et le mandataire.

## SECTION VII – CAHIER DES CHARGES

Comme il est dit ci-avant, les comparants ont fait établir un cahier des charges concernant description des divers éléments entrant dans la composition des constructions.

Une exemplaire du cahier des charges signé par le représentant de la Société DELEC et Nous, Notaire, restera ci-annexé pour être enregistré en même temps que les présentes.

Toutes les clauses de ce cahier des charges seront d'application pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les stipulations du présent acte de base.

## SECTION VIII - REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communs seront gérées et administrées, de fixer la partie constructive 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 part de la Résidence.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de la Résidence.

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

Un exemplaire de ce règlement de copropriété signé « ne varier » par les comparants et nous, Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de la Résidence, tous actes translatifs ou déclaratifs ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il devra s'y soumettre ainsi qu'à toutes les décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

En cas de contradiction éventuelle entre le présent acte et son annexe, es termes du présent acte l'emportent.

## SECTION IX - PROGRAMME D'EXECUTION ET CONDITIONS DE VENTE

1) Lorsque les amateurs se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci, ils pourront soit acquérir clef sur portes, soit subdiviser l'opération en une vente suivie d'un contrat irrévocable d'entreprise.

Dans ce dernier cas, ils acquerront les appartements ou locaux privés, tel qu'ils sont décrits au présent acte de base, mais cette acquisition ne portera que sur les appartements ou

locaux privatifs juridiquement existants et ne devant comporter aucune matière autre que le gros œuvre des biens acquis et les quote-part y afférentes dans le terrain et dans les parties communes entièrement parachevées.

La contenance du terrain tel qu'il est décrit plus haut n'est pas garantie, toute différence de contenance réelle et celle ci-dessus reprise, fût-elle de plus d'un vingtième sera au profit ou à la perte de l'acquéreur.

Ils concluront en outre avec la société comparante aux présentes, un contrat d'entreprise pour le parachèvement des parties privatives donc ils sont devenus propriétaires exclusifs; ce contrat sera conclu à des prix à fixer librement entre parties. Il sera irrévocable parce qu'il constitue une opération connexe et complémentaire qui forme un tout avec la vente. Il aura pour objet les appartements et locaux privatifs tels qu'ils figurent aux plans ci-annexés sous réserve des modifications individuelles d'ordre intérieur ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul ou à la division de certains appartements.

Le prix de l'entreprises sera forfaitaire. Toutefois, toute augmentation ou diminution officielle des salaires, de la main-d'œuvre dans l'industrie du bâtiment ainsi que toutes charges sociales nouvelles, décrétées par le gouvernement entraîneront une hausse ou une baisse proportionnelle du prix du contrat d'entreprise.

Les prix ayant servi de base à l'établissement du prix du contrat de parachèvement, sont ceux actuellement en cours.

La main-d'œuvre utilisée dans la parachèvement privatif des biens vendus représente conventionnellement et forfaitairement quarante pour cent du prix du contrat d'entreprise.

II) La construction de l'immeuble se fera suivant les plans et au moyen des matériaux à mettre en œuvre, suivant documents ci-annexés, ainsi que suivant les plans qui seront éventuellement annexés aux actes de vente.

III) Etant donné le caractère indivisible de l'immeuble à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire d'appartements ou locaux privatifs ne pourra de sa seule volonté résilier le contrat conclu par lui avec les comparants

VI) Le prix de la vente et celui de l'entreprise seront réglés au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

- dix pour cent : premier acompte lors de la signature de l'acte de vente ;
- dix pour cent : après la pose des hourdis couvrant le rez-de-chaussée ;
- dix pour cent : après la pose des hourdis couvrant l'appartement qui fera l'objets de la convention ;
- vingt pour cent : à la mise sous toit de l'immeuble ;
- dix pour cent : après les travaux de cloisonnement et tuyauteries d'électricité et de gaz dans l'appartement ;
- dix pour cent : après pose des châssis de l'appartement ;
- dix pour cent : après exécution des plafonnages dans l'appartement ;
- dix pour cent : après les travaux de vitrerie, de carrelage et plomberie ;
- dix pour cent : après l'équipement de la cuisine, pose des appareils sanitaires et peinture ;

Ces sommes sont dues et exigibles par le seul fait de d'exécution des travaux. Elles devront être payées en tout cas, au plus tard endéans les huit jours de l'envoi de la facture.

Un acquéreur ne pourra sous aucun prétexte, ni pour aucun motif si plausible qu'il puisse paraître retarder un paiement à faire, le cas échéant, il devra, s'il le juge bon, faite le paiement sous réserve de ses droits. Tout retard de paiement entraîne automatiquement un décalage correspondant de la date promise pour le parachèvement des locaux privatifs.

Par la signature du compromis de vente, l'acquéreur oblige ses héritiers et successeurs à tous titres solidairement et indivisible ment à payer le prix de son acquisition et du contrat d'entreprise suivant les modalités ci-dessus.

En tout état de cause, les prix de vente et du contrat d'entreprise devront être payés avant toute prise de possession du bien vendu.

A défaut de paiement aux époques stipulés, toute somme devenue exigible sera productive de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt aux taux de huit francs pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement sans préjudice à tous dommages et intérêts éventuels.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jour, tout le solde du prix de vente et du prix de l'entreprise deviendra de plein droit exigible et productif, à partir du commandement jusqu'au paiement, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit francs pour cent l'an.

La Société DELEC aura le droit, dans ce cas, soit d'exercer la faculté de rémère, dont elle se réserve expressément le droit, soit de poursuivre l'exécution de la vente et du contrat d'entreprise par toutes voies de droit y compris la vente sur voie parée des biens vendus dans préjudice à l'exercice simultané ou non de tous autres moyen de poursuites et d'exécution.

Par dérogation à l'article 1673 alinéa deux du Code Civil, si le bien vient à entrer dans la patrimoine du vendeur par l'exercice de la faculté de réméré, il y rentrera avec tous les charges et hypothèques dont l'acheteur l'aurait grevé, avec l'accord du vendeur, mais le montant de celles-ci en principal et accessoires viendra en déduction des sommes due par le vendeur en vertu de l'article 1673 – alinéa 1 du Code Civil ; et si ce montant excède celui des sommes dues par de vendeur, l'acheteur primitif restera tenu au paiement de l'excédent vis-à-vis du vendeur.

V) Pour sûreté et garantie du prix de vente ou du solde de celui-ci, il sera pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

Pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, de trois ans d'intérêts au taux de huit francs pour cent l'an et pour assurer le remboursement de tous frais de poursuites ou d'exécution et de tous autres débours non privilégiés par la loi, estimés uniquement pour la régularité de l'inscription à prendre à vingt mille francs par appartement ou entité privative, l'acquéreur et maître de l'ouvrage donnera obligatoirement mandat dans l'acte de vente, à la société venderesse ou ses mandataires à l'effet de faire affecter en hypothèque conventionnelle avec clause de voie parée aux frais de l'acquéreur et au profit de la société venderesse l'élément privatif ou les éléments privatifs qu'il aura acquis.

Au cas où serait prise l'inscription d'office dont question ci-dessus, mais non l'inscription conventionnelle pour sûreté et garantie du prix de l'entreprise ou du solde de celui-ci, il sera de règle que la société DELEC ne devra donner mainlevée de l'inscription d'office qu'après paiement intégral de toutes les sommes dues tant du chef de prix de vente que de chef du prix de l'entreprise en ce compris le coût des travaux supplémentaires éventuels commandés par l'acquéreur au constructeur.

Il sera interdit à l'acquéreur et maître de l'ouvrage d'aliéner le bien vendu avant le paiement intégral du prix de vente et du contrat d'entreprise. Il ne pourra l'hypothéquer sans l'accord écrit de la société DELEC, laquelle ne donnera cet accord que si les fonds à provenir de l'emprunt sont suffisants pour assurer le paiement du solde dû et pour autant seulement que l'acte d'emprunt contienne délégation irrévocable à ladite société de toucher les sommes empruntées, au fur et à mesure de l'état d'avancement des travaux, et des échéances ci-dessus stipulées.

VI) L'acquéreur aura la propriété et la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition de la société venderesse, afin de leur permettre de construire ou de faire construire et d'exécuter le contrat de parachèvement.

Le délai d'achèvement des travaux sera indiqué dans chaque convention particulière.

En cas de retard non justifié par cas fortuit ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage aura droit à une indemnité.

Cette indemnité sera représentée par une somme d'argent correspondant à l'intérêt à six francs pour cent l'an sur les sommes déjà payées aux comparants.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuit ou cas de force majeure : la guerre, la grève, le lock out, les troubles politiques ou sociaux, les pluies persistantes, les gelées, la pénurie de main d'œuvre ou de matériaux, l'exécution par les pouvoirs publics de grands ouvrages perturbant les marchés, les épidémies ou tous autres événement indépendant de la volonté des comparants et de nature à arrêter ou à retarder l'exécution des travaux.

L'indemnité de retard prendra cours après une mise en demeure faite par exploit d'huissier.

#### SECTION X - PAIEMENTS

Tous paiements du prix de vente et du prix du contrat d'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre au crédit d'un compte au nom de la société DELEC, dans un établissement financier au choix de cette dernière.

#### SECTION XI - PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUE

L'acquéreur et maître de l'ouvrage devra payer et supporter les charges communes dès que ses locaux privatifs seront en état d'être utilisés conformément à leur désignation, même si le parachèvement de certaines parties communes n'était pas entièrement terminé et notamment d'aménagement des jardins pour lesquels aucun délai n'est garanti, il en paiera et supportera les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

L'acquéreur devra continuer tous contrats d'assurances en cours.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune.

Ces frais seront calculés conformément au barème de la Chambre des Notaires de Bruxelles, en vigueur à ce jour.

Une expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais ci-dessus, sera remise au syndic de la Résidence pour faire partie des archives de l'immeuble.

Les taxes communales de bâtisse, constituent la deuxième charge commune.

Ces taxes seront supportées par chacun des acquéreurs au prorata du nombre de dixièmes attachés à l'élément privatif dont il fait l'acquisition.

#### CHAUFFAGE AVANT RECEPTION

Les frais d'exploitation du chauffage central des parties communes avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre les copropriétaires.

Les acquéreurs doivent y contribuer dès la date de signature de leur acte de vente.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitation plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

#### SECTION XII - BAIL EMPHYTEOTIQUE

La société DELEC se réserve expressément le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique une cave ou un local situé en sous-sol, pour une durée de nonante-neuf ans moyennant une redevance annuelle de un franc, à la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, pour l'exploitation de ses propres services de distribution d'électricité et aux clauses et conditions à convenir entre la société DELEC et la Commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Les acquéreurs d'un élément privatif dans la Résidence devront supporter les conséquences résultant de cette convention de bail emphytéotique éventuelle et ce par le fait même de leur acquisition.

#### SECTION XIII - RECEPTION DES TRAVAUX PRIVATIVES

L'occupation des biens vendus devra se faire après réception des parties privatives sauf à l'acquéreur à dégager la société venderesse de toutes responsabilités pour troubles de jouissance et autres.

L'occupation prématurée vaudra de plein droit réception des parties privatives.

Le fait que des essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable, ne peut être considéré comme entravant la réception.

#### SECTION XIV - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Toutes les difficultés auxquelles pourrait donner lieu l'interprétation et l'application du présent acte de base, et du règlement de copropriété entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic seront exclusivement soumises au Juge de Paix .

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société comparante fait élection de domicile en son siège social.

DONT ACTE

Fait et passé à Anderlecht

Et après lecture faite, le représentant de la société comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 203. Fol. 9 Case 16. Dix rôles, treize renvois. Reçu : cent francs (100) Le receveur, (signé) W. LIBOTON

## RESIDENCE "IRIS"

à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie 73 à 83.

-----

### TABLEAU DES QUOTITES

#### Rez-de-chaussée

Local numéro R 1 :	8/10.000es	
Local numéro R 2 :	9/10.000es	
Local numéro R 3 :	8/10.000es	
Local numéro R 4 :	12/10.000es	
Local numéro R 5 :	8/10.000es	
Local numéro R 6 :	8/10.000es	
Local numéro R 7 :	13/10.000es	
Local numéro R 8 :	13/10.000es	
Local numéro R 9 :	8/10.000es	
Local numéro T10 :	<u>8/10.000es</u>	
Total du rez-de-chaussée	95/10.000es	95/10.000es

#### Au premier étage

Les chambres (n°s 4, 8, 10, 12,  
14, 15, 17, 19, 20, 22, 28, 34,  
36, 39, 41, 43, 45, 48 49     2/10.000es x 19 = 38/10.000es

Les chambres ( n°s 3, 6, 9, 11,  
16, 18, 24, 26, 27, 29, 31, 33  
35, 37, 40, 42, 47, 58, 61  
et 63)                             3/10.000es x 20 = 60/10.000es

Les chambres (n°s 1,2, 5, 7,  
13, 21, 23, 25, 30, 32, 38, 44,  
46, 50, 51, 52, 53, 54,55, 56  
et 57,                             4/10.000es x 21 = 84/10.000es

Les chambres (n)s 59, 60 et  
62)                             1/10.000es x 3 = 3/10.000es  
au premier étage                             185/10.000es                             185/10.000es

#### Au deuxième étage :

Appartements type A	38/10.000es	154m <sup>2</sup>
Appartements type B	28/10.000es	115m <sup>2</sup>
Appartements type C	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type D	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type E	30/10.000es	123m <sup>2</sup>
Appartements type G	33/10.000es	135m <sup>2</sup>
Appartements type H	34/10.000es	139m <sup>2</sup>
Appartements type K	28/10.000es	117m <sup>2</sup>

Appartements type L	30/10.000es	120m <sup>2</sup>	
Appartements type M	30/10.000es	120m <sup>2</sup>	
Appartements type O	28/10.000es	114m <sup>2</sup>	
Appartements type P	16/10.000es	72m <sup>2</sup>	
Appartements type S	<u>18/10.000es</u>	69m <sup>2</sup>	
Par étage	373/10.000es x 25=		9.325/10.000es

### 27ème étage

25 petites chambres

(n°s 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17,  
19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34,

36, 38, 41, 43, 45, 47) 2/10.000es x 25 = 50/10.000es

15 chambres moyennes

(n°s 3, 8, 16, 18, 22, 30, 31, 37,  
40, 46, 48, 50, 51, 54, 56)

3/10.000es x 15 = 45/10.000es

16 grandes chambres

(n°s 1, 2, 6, 12, 21, 24, 26, 33,  
35, 39, 42, 44, 49, 52, 53, 55)

4/10.000es x 16 = 64/10.000es

total du 27ème étage

159/10.000es

159/10.000es

### Garages en sous-sol

Troisième sous-sol : 16 garages à une

N°s 648, 649, 654, 655, 656, 657, 665

666, 667, 668, 673, 674, 675, 676, 686, 687

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

garages à 2 voitures, (n°s 650

651, 652, 653, 658, 659, 660, 661, 662, 663

664, 669, 670, 671, 672, 678, 679, 680, 681

682, 683

4/10.000es x 21=

84/10.000es

Deuxième sous-sol : 16 garages à une

voiture (n°s 688, 689, 694, 695, 696, 697

705, 706, 707, 708, 713, 714, 715, 716, 724

725)

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

2 garages à deux voitures, (n°s 690

691, 692, 693, 698, 699, 700, 701, 702, 703

704, 709, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720,

721, 722, 723)

4/10.000es x 22 =

88/10.000es

Total de quotités

10.000/10.000es

1ère ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965, Vol. 33.14. Case 15. Deux rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100). Le Receveur (signé) W. LIBOTON

## II. REGLEMENT DE COPROPRIETE DE LA RESIDENCE « IRIS », Boulevard Mettewie,73 à 83 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

### CHAPITRE I : Exposé Général

#### ARTICLE 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2, §1 du Code Civil (loi du 8 juillet 1924, modifiés par les lois du 30 juin 1994 ; du 2 juin 2010 et du 15 mai 2012) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, ainsi que la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires ; lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

#### ARTICLE 2.

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 au détail 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 ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

#### ARTICLE 3.

Le règlement de copropriété forme avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

### CHAPITRE II. – Statut de l'immeuble.

#### SECTION I. – Copropriété indivise et propriété privative.

#### ARTICLE 4

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, chacun au prorata de ses quotités tel que prévu à l'acte de base.

Les propriétés privatives sont les appartements, chambres, bureaux, magasins, garages et caves.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives uniquement dénommées éléments privatifs.

#### ARTICLE 5.

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

#### ARTICLE 6.



Le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes est reproduit dans une note annexée à l'acte de base.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est reproduite au dit tableau ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) deux appartements adjacents de nouveaux différents pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement dit Duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau, raccordés à une même cage d'escalier, qu'il n'est actuellement prévu, sauf si la constructeur en décidait autrement avant la vente, en vertu des pouvoirs que lui confère à ce sujet l'acte de base.

b) l'augmentation de la surface privative d'un appartement ou d'une chambre par l'adjonction d'un ou plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisin du même étage est permise.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente les quotités dans les parties communes afférentes à l'appartement ou chambre dont la superficie augmente et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'appartement ou chambre dont la superficie initiale est diminuée.

#### ARTICLE 7.

Les parties communes A générales à tout l'ensemble de l'immeuble comportant (la présente énonciation étant énonciative et non limitative) :

La totalité du terrain, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refend (sauf la réserve de mitoyenneté faite à l'acte de base), la toiture, la cour, les ornements extérieurs de façade, les balustrades, les appuis de fenêtres, le logement du concierge, une salle de réunions avec accès vers la conciergerie, deux lavabos, dégagements, deux chambres, sas, vestiaire et débarras (cette salle avec les dites dépendances se trouvent au rez-de-chaussée du bloc comprenant les appartements O, P et S, et en général tout ce qui s'y attache comme parties intégrantes et accessoires.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires ou d'une partie de ceux-ci seront parties communes générales ou spéciales.

Seront parties communes B spéciales à l'immeuble des colonnes comprenant les appartements A et B, une cage d'escaliers, une cage d'ascenseur, un vide poubelles avec cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes C spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements C et D : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles avec cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes D spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements E et G : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes E spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements H et K : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes F spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements L et M: une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes G spéciales à l'ensemble des colonnes comprenant les appartements O, P et S : une cage d'escaliers, une cage d'ascenseurs, un vide poubelles, une cave poubelle, un hall d'entrée avec porte d'entrée, parlophone et halls communs.

Seront parties communes H, c'est à dire spéciales à chacune des colonnes d'appartements comprenant respectivement les appartements A, les appartements B, les appartements C, les appartements E, les appartements G, les appartements h, les appartements K, les appartements L, les appartements M, les appartements O, les appartements P et les appartements S, les canalisations qui les desserviraient respectivement.

Seront parties communes I, les locaux des groupes hydrophones, et moto-pompes avec leurs installations lesquels sont au nombre de trois.

Le premier groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements A, B, C et D.

Le deuxième groupe est partie commune spéciale aux colonnes E, G, H et K.

Le troisième groupe est partie commune spéciale aux colonnes formées par les appartements L, M, O, P et S.

En cas de contestations sur le point de savoir à quelle catégorie de parties communes appartient une partie de l'immeuble qui n'est pas privative, le différend sera soumis au tribunal compétant.

#### ARTICLE 8

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### ARTICLE 9

Chaque propriété privée comportera des parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communs et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés ; les cloisons séparant entre eux , les éléments privatifs, les fenêtres avec leurs garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations sanitaires des éléments privatives, les installations sanitaires, les parties vitrées des portes, le plafonnage des plafonds avec la décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatif mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

#### ARTICLE 10

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres

accidents ou inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

#### ARTICLE 11

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quatre des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

#### ARTICLE 12

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 des copropriétaires

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers et autres locaux particuliers, de fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

#### ARTICLE 13.

Avec l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires les propriétaires pourront établir des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection ; ils devront être de modèle agréé par l'assemblée des copropriétaires.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fil ou de T S F ou télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité absolue des voix un règlement d'ordre intérieur. S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T S F ou la Télévision, ou des tubes spéciaux pour des téléphones ou des radio-distributions, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui serait d'un caractère privé.

Le tout, moyennant participation dans les frais de raccordement d'installation et d'exploitation.

#### ARTICLE 13 BIS

Si les balcons de la résidence sont équipés de bacs à fleurs, ceux-ci devront nécessairement être garnis de fleurs pendant la saison favorable.

Le conseil de copropriété par délégation de l'assemblée des copropriétaires aura pouvoir :

1) de faire garnir les bacs à fleurs chaque saison aux frais de la collectivité récupérables à charge des copropriétaires, au prorata du nombre de mètres courants de bacs à fleurs à garnir ;

2) de veiller à l'entretien des fleurs, à leur renouvellement éventuel, total ou partiel en cours de saison et d'édicter un règlement spécial à ce sujet, permettant notamment de mettre à charge de tel propriétaire les frais supplémentaires que sa négligence ou autre motif aurait occasionnés.

#### ARTICLE 14

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

## SECTION II. - L'Association des copropriétaires.

### ARTICLE 15 : Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée "l'Association des copropriétaires de la Résidence Iris". Elle a son siège dans l'immeuble, sis à 1080 Bruxelles, Boulevard Mettewie, 73 à 83.

### ARTICLE 16 : Personnalité juridique – Composition

L'association générale des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

L'association porte le numéro d'entreprise 0850.147.392.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### ARTICLE 17 : Dissolution – liquidation de l'association

#### a) Dissolution

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 peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

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 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés 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.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE 18: Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE 19: Objet social.

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

ARTICLE 20: Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, 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.

ARTICLE 21: Actions en justice – Frais

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

SECTION III. L'administration du bâtiment

ARTICLE 22 : L'Assemblée Générale des copropriétaires

**§1.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

**§2.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **§3.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

### **§4. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.**

L'assemblée générale annuelle se tient la **première/dernière quinzaine du mois de** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Outre cette assemblée générale ordinaire, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée, chaque fois qu'il est nécessaire, par le syndic, ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes

### **§5.- Convocations**

#### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

**Un ou plusieurs copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Tous les frais et débours afférents à la convocation de l'assemblée(s) sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication (fax et/ou email).

#### c) Adresse de convocation :

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### d) Syndic et syndic provisoire

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

#### e) Consultation

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

### **§6.- Ordre du jour**

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

### **§7.- Constitution de l'assemblée**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

### **§8.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le bureau, composé du président, du vice-Président et de deux

assesseurs et à défaut de ces derniers, du Président assisté des deux propriétaires ayant le plus grand nombre de dix-millièmes.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu d'établir une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **§9.- Délibérations**

### **a) Droit de vote**

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

### **b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

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



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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission;

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la **majorité des quatre-cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4;

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

### **§10.- Actions en justice**

#### a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

#### b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui

lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

d) Adresses de correspondance recommandée

Toute correspondance recommandée est à peine de nullité adressée au domicile, ou à défaut à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

### **§11.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## ARTICLE 23 : Le Syndic.

### **§1.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

### **§2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

### **§3.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

### **§4.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### **§5.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, éventuellement par un site Internet.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première

demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **§6.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **§7.- Démission – Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront

jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### ARTICLE 24 : Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires devra à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

#### ARTICLE 25 : Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont dès à présent reprises dans ce règlement de copropriété :

« La vérification annuelle de l'entière comptabilité. Elle sera limitée uniquement sur le plan des dépenses et entrées communes, hors toute transaction effectuée par les copropriétaires individuellement. L'état des dépenses ainsi que les entrées seront vérifiés, ainsi que toutes les transactions, liées à celles-ci et à l'aide des extraits de compte bancaire. Ceux-ci, ainsi que les factures originales et un bilan, établi à la date de la clôture de l'exercice, seront mis par le syndic à la disposition du commissaire aux comptes. Celui-ci devra soumettre annuellement à l'assemblée générale un rapport de cette vérification ainsi que les constatations faites »

### SECTION IV - Travaux – répartition des charges et recettes communes.

#### a) Entretien et réparations :

#### ARTICLE 26

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et l'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article 27.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour effet d'entretien et le fonctionnement du chauffage des parties communes, le salaire du concierge, les honoraires du syndic, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur acte d'acquisition.

#### ARTICLE 27

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance des ascenseurs et de leur machinerie seront répartis entre les copropriétaires des appartements et autres locaux privatifs desservis par ces ascenseurs, et ce au prorata de leur quotités.

#### ARTICLE 28

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories : réparations urgentes et réparations non urgentes.

#### ARTICLE 29

##### Réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation (exemple : conduites d'eaux crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc.)

#### ARTICLE 30

##### Réparations non urgentes

Ces décisions sont prises par une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

#### ARTICLE 31

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgents, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui sont décidés d'après les règles qui précèdent.

#### b) Impôts – Responsabilité civile – Charges

#### ARTICLE 32

A moins que les impôts relatifs à la Résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes, tels qu'ils sont établis dans le tableau des quotités dont question à l'article 6.

#### ARTICLE 33

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

#### ARTICLE 34

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.



### c) Recettes

#### ARTICLE 35

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

### d) Cession d'un lot

#### ARTICLE 36 :

§1 Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§5. 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 telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. 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, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

## SECTION V - Assurances et reconstruction

Les premiers assurances seront contractées par le constructeur.

### A. – IMMEUBLE

#### ARTICLE 37

L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite, pour les copropriétaires par les soins du syndic, contre les risques d'incendie, de la foudre, des explosions causées par le gaz, des accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des locataires et voisins, la perte des loyers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus ; si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requise ; faute par eux de ce faire, le syndic pourra de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

#### ARTICLE 38

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

#### ARTICLE 39

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

#### ARTICLE 40

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

#### ARTICLE 41

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### A) si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés pour autant que l'assemblée l'a décidé moyennant une majorité de quatre/cinquièmes des voix

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

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

##### B) si le sinistre est total

L'indemnité devra être employée à la reconstruction pour autant que l'assemblée l'a décidé à l'unanimité des voix.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, d'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagés ou licitées.

L'Indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans la superficie.

#### ARTICLE 42

A. Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils devront les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur

compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

## B. ACCIDENTS

### ARTICLE 43

Une assurance sera contractée par les soins du syndic, contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisations des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

De même une assurance sera contractées et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale. Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communs.

## SECTION VI – Destination des locaux

### ARTICLE 44

Les locaux privatifs du rez-de-chaussée sont destinés uniquement à l'exercice de professions libérales.

Toutefois, la société DELEC pourra changer cette destination et notamment y prévoir des magasins. Cette faculté ne pourra s'exercer que lors de la première vente au plus tard de chacun de ces locaux.

Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble, aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocat, architectes, ingénieurs, médecins (à exclusion toutefois des spécialiste de maladies vénériennes ou contagieuses), agents d'assurances, agents de change et autres bureaux privés de ce genre.

Toutefois, la société DELEC pourra dans les actes de première vente accorder à certains acquéreurs le droit d'exercer une activité commerciale déterminée dans leurs locaux privatifs.

Pour le cas où un occupant exercerait une profession libérale ou autre ou exploiterait un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur porte particulière une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions du syndic de l'immeuble.

Dans le hall d'entrée il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée compétente, cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans d'immeuble, notamment :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2) aucun établissement ou commerce qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins.

3) aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire.

4) aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode

les stipulations du présent article constituant des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

Les baux devront contenir la mention que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

### III – Règlement d'Ordre Intérieur

#### ARTICLE 45

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé « LIVRE DE GÉRANCE » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droit.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce livre de gérance et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi qu'il se ayants-droit

#### SECTION I – Entretien

#### ARTICLE 46

Les travaux d'entretien aux façades, tant devant que derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets 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 choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

#### ARTICLE 47

Les copropriétaires doivent faire ramoner les cheminées des poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent toute fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au syndic.

#### SECTION II – Ordre Intérieur

#### ARTICLE 48

Les occupants ne pourront scier, fendre, ni casser du bois dans la Résidence. Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

#### ARTICLE 49

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être secoués ni battus dans la Résidence, les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

#### ARTICLE 50

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures, etcetera.

#### ARTICLE 51

Il est strictement défendu d'utiliser des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

#### ARTICLE 52

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur, ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la majorité absolue des voix, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinquante francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

### SECTION III – Chauffage Central

#### ARTICLE 53

Le chauffage pour les parties communes fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix.

La participation aux frais de ces services sera obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité de quatre/cinquièmes des voix.

### SECTION IV – Ascenseurs

#### ARTICLE 54

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant, tous les frais relatifs au ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires, tels que prévus à l'article 27.

#### ARTICLE 55

En cas de déménagement, il y aura lieu de son soumettre à l'article 74 ci-après.

### SECTION V – Gérance

#### ARTICLE 56

Le conseil de copropriété est composé du Président, un vice-président, de deux assesseurs (et d'un membre ou plus si l'assemblée le décide) propriétaire ou conjoints du propriétaire dans l'immeuble.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine les comptes, et fait rapport à l'assemblée. Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibérera valablement si deux ou moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité absolue des voix, en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

#### ARTICLE 57

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article 23.

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

#### ARTICLE 58

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, ou bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

#### ARTICLE 59

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage.

#### ARTICLE 60

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale et éventuellement par délégation au conseil de copropriété, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Il désigne d'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

#### ARTICLE 61

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

Il présente trimestriellement ses comptes à chaque copropriétaire.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision de base est fixé à trente francs par dix-millièmes. Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le syndic a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit en sans mise en demeure, intérêts au taux de six pourcent l'an nets d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des service communs.

Si l'élément privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il ne serait pas équitable que le bailleur touche son loyer sans devoir supporter les charges communes.

## SECTION VI – Charges Communes

### ARTICLE 62

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins commun sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération du concierge ou de toute personne au service de l'immeuble et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du syndic, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, les réparations, etcetera.

### ARTICLE 63

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau, de l'électricité et de tous frais relatifs à ces services, seront payés et supportés par chaque propriétaire.

### ARTICLE 64

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires moyennant quatre/cinquièmes des voix.

## SECTION VII – Moralité – Tranquillité

### ARTICLE 65

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et 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 personne à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi de 'instruments de musique, postes de T SF et de télévision et pickup est autorisé, toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble. Les tubes nécessaires pour l 'emplacement d'une seule antenne de télévision sur le toit sont prévus. Les propriétaires sont obligés de



raccorder leurs appareils de télévision à cette installation et de payer leur quote-part dans les frais d'installation, de raccordement et d'abonnement d'entretien d'antenne collective.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électrique produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ceux-ci, de manière à ne pas troubles les réceptions.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par les époux L [REDACTED] dans les actes de vente.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une personne ou à une seule famille, avec interdiction de sous-louer ou de céder le bail.

L'occupation des appartements à quelque titre que ce soit, est formellement interdite aux personnes de mœurs légères.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privé, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

#### ARTICLE 66

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires c'est à dire du syndic.

#### ARTICLE 67

Les caves ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privé ; elles ne pourront être occupées que par leurs occupants.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves. Il en sera de même pour les locaux du premier étage et ceux du vingt-septième étage.

*Cet article est complété conformément le procès-verbal de l'assemblée générale de la séance du 16 février 1987) comme suit :*

*« Les chambre au premier et au vingt-septième étages ne peuvent être données en locations qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS », ou être à titre gracieux que par des personnes dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »*

#### ARTICLE 68

Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police de ville et de voirie.

### SECTION VIII – Aspect

#### ARTICLE 69

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux terrasses, balcons ou fenêtres, ni garde à manger, ni linges.

*Il est rappelé en assemblée générale du 19 février 1990 que l'ARTICLE 69 du règlement défend d'une part, le dépôt d'un garde-manger sur la terrasse ou le balcon ce qui implique, a fortiori, l'interdiction d'installer un barbecue, réchaud ou appareil similaire, ainsi que la présence de tout conduit que déprécie d'aspect de la façade.*

Il devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui pourrait rejaillir sur les étages inférieurs.

#### ARTICLE 70

Aucun battage ou secouage d'effets, d'habillements, objet de literies, tapis, carquette et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres.

#### SECTION IX – mesures de sécurité et d'intérêt général

#### ARTICLE 71

Il est formellement interdit de jeter dans les vide-poubelles des bouteilles, journaux, branches, fleurs à longue tige, planches, briques et en général tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel.

Dans les sous-sol et à proximité de l'ascenseur, un endroit est réservé où ces objets pourront être déposés et d'où ils seront évacués.

Les paquets contenant les déchets à déverser dans le vide-poubelle doivent être de très petite dimension afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement ; elles doivent au préalable être empaquetées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement très rapide des conduites.

#### ARTICLE 72

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

- 1) éviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, hall et parties communes en général.
- 2) éviter la tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets, cuisines, etcetera.
- 3) éviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

#### ARTICLE 73

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio et de télévision, ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de dix centimètres des murs et colonnes.

#### ARTICLE 74

Les déménagements et aménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur. Il est fait interdiction formelle de l'emploi des ascenseurs pour le transport des objets.

Un dispositif d'accrochage d'un treuil est prévu à cet effet sur la plate-forme.

#### ARTICLE 75

L'accès des plateformes n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien et autres.

#### SECTION X – Destination des locaux

#### ARTICLE 76

Toute publicité aux étages est interdite, qu'elle soit intérieure ou extérieure.

Pour les locaux privatifs du rez-de-chaussée, une publicité discrète en rapport avec le standing qu'exige l'exercice de la profession exercée sera autorisée après l'approbation des plans de cette publicité par l'assemblée générale statuant à la majorité requise par la loi..

#### ARTICLE 77

Aucune inscription ne pourra être placée dans les escaliers, halls, et passages, sauf pour la première vente des appartements.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant de sa profession.

A chaque porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée et l'architecte désigné par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession et l'étage qu'il occupe.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres, sur cette boîte pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée et l'architecte.

#### ARTICLE 78

Il ne pourra être établis dans l'immeuble aucun dépôt de matière dangereuses, insalubres ou incommodes, aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

#### SECTION XI – Concierge

##### ARTICLE 79

Le concierge sera choisi par le conseil de copropriété et à défaut de délégation par l'assemblée.

Il sera engagé et payé au moins, par les soins dudit conseil qui pourra le congédier.

Le concierge sera surveillé par ledit conseil.

Le premier concierge sera engagé par le constructeur.

##### ARTICLE 80

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état les lieux communs de la Résidence et le trottoir.
- 2) évacuer les ordures ménagères.
- 3) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants.
- 4) fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande, après cette heure.
- 5) faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci, suivant les indications qui lui seront données.
- 6) surveiller les entrées et venues dans la Résidence.
- 7) en général, faire tout ce que le conseil de copropriété par délégation et à défaut par l'assemblée lui ordonnera pour le bonne tenue des parties communes.

##### ARTICLE 81

Le salaire du concierge sera fixé par le Conseil de copropriété par délégation/ et à défaut par l'assemblée et constituera une charge commune, le concierge n'a d'ordres à recevoir que du conseil de copropriété ou de son délégué.

##### ARTICLE 82

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service commun de la Résidence.

## SECTION XII – Dispositions générales

### ARTICLE 83

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre plusieurs d'entre eux, et le syndic, les difficultés relatives au statut de la Résidence ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises exclusivement au Juge de Paix compétent.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Les statuts de l'immeuble ( à savoir l'acte de base et le règlement de copropriété) ainsi que le règlement d'ordre intérieur présentement arrêté demeurera déposé au rang des minutes du notaire Robert VERBRUGGEN à Anderlecht.

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futur ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur la Résidence ou une partie quelconque de celle-ci, un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'il y sont soumis de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de la Résidence.

Dans chaque convention, ou contrat relatif à une portion de la Résidence, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles.

2<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol 33, Fol 14, Case 15 Vingt-deux rôles, dix-huit renvoie. Reçu cent francs. Le Receveur, (signé) W. LIBOTON

## RESIDENCE IRIS - ORIGINE DE PROPRIETE

du terrain cadastré section C, parties des numéros 193 1, 181, 180b et 184

La société anonyme DELEC, qui fait ériger les constructions est propriétaire du terrain, partiellement pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la société anonyme « Immobilière Fédérale de la Construction », à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire HUYLEBROUCK à Bruxelles, le onze juillet mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre août suivant, volume 2.890, numéro 20, et partiellement pour l'avoir acquis de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte administratif reçu par le Bourgmestre de ladite Commune, le vingt-et-un mil neuf cent soixante-quatre, suivi d'une déclaration de command reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le vingt-deux mai mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze août suivant, volume 2.939, numéro 6 et partiellement pour l'avoir acquis de la même Commune, suivant acte administratif reçu par le Bourgmestre de ladite Commune, le sept juillet mil neuf cent soixante-cinq, non encore transcrit.

L'immobilière Fédérale de la Construction était propriétaire par acquisition sous plus grande contenance, partiellement de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte administratif reçu par le Bourgmestre de la même commune, le onze avril mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze avril suivant, volume 1.935, numéro 6 et partiellement par acquisition de Monsieur [REDACTED] à Molenbeek-Saint-Jean, aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, prénommé, le quinze juillet mil neuf cent cinquante-huit, suivi d'un acte de déclaration de command reçu le même jour par le même notaire, transcrits au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente juillet suivant, volume 1.979, numéro 18.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean, était propriétaire suivant jugement d'expropriation rendu par le Tribunal de première instance de Bruxelles, le dix-huit février mil neuf cent trente-cinq, à charge de [REDACTED] et son épouse, Dame [REDACTED] à Molenbeek-Saint-Jean, qui était propriétaire dès avant l'année mil neuf cent trente-quatre, suivant acte administratif du comité d'acquisition d'immeubles par l'Etat, en date du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit février suivant, volume 2.653, numéro 21.

Monsieur [REDACTED] prénommé, était propriétaire par acquisition de Monsieur [REDACTED] à Bruxelles ; [REDACTED] veuve de Monsieur le [REDACTED] à Woluwe-Saint-Pierre ; [REDACTED] [REDACTED] à Ixelles, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à Petit-Roelux, par [REDACTED] [REDACTED] épouse de Monsieur le [REDACTED] à La Hulpe ; [REDACTED] à Ixelles ; [REDACTED] épouse de [REDACTED] [REDACTED] à Ottignies et [REDACTED] épouse de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire GROENSTEEN, à Bruxelles, le vingt-huit avril mil neuf cent quarante-trois, transcrit au sixième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze mai suivant, volume 452, numéro 1.

Les consorts [REDACTED] prénommé étaient propriétaires indivis en leur qualité d'héritiers respectivement de Monsieur [REDACTED] et son épouse, Dame [REDACTED] [REDACTED] Molenbeek-Saint-Jean et de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] Woluwe-Saint-Pierre, qui en étaient propriétaires dès avant l'année mil neuf cent trente-quatre.

3<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965 Vol 33, Fol. 14 Case 15.

Deux rôles, un renvoi. Reçu : cent francs (100). Le Receveur, (signé) W. LIBOTON

## RESIDENCE "IRIS"

Dans le DOMAINE FLEURI à Molenbeek-Saint-Jean

Boulevard Mettewie

-----

## ANALYSE DES PLANS

-----

### Plan numéro 1

Ce plan représente les garages au niveau -3

On y remarque :

- des parties communes :

des cages d'ascenseurs, des cages d'escaliers, des sas, des locaux dénommé « hydrophores » et « motopompes », un grand couloir de manœuvres, une rampe permettant le passage de voiture automobiles.

Il est à remarquer qu'une partie de cette rampe, hachurée en rouge, est construite sous une partie du terrain dépendant de la Résidence IRIS et qu'une autre partie de cette rampe est aménagée sur un terrain voisin et fait partie du complexe de garages A du Domaine Fleuri.

- des parties privatives étant :

trente-huit boxes de garages numérotées de 688 à 725 inclus

ces boxes de garages comprennent chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

le local même du garage et sa porte.

b) en copropriété in indivision forcée :

un certain nombre de quotités dans les parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent respectivement.

Le tableau des quotités dans les parties communes générales A s'établit comme suit entre les différents garages de ce niveau :

- seize garages à une voiture, portant les numéros 688, 689, 694, 695, 696, 697, 705, 706, 707, 708, 713, 714, 715, 716, 724, 725, comportant chacun deux/dix-millièmes.

- vingt-deux garages à deux voitures, portant les numéros 690, 691, 692, 693, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 709, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, comportant chacun quatre/dix-millièmes

### Plan numéro 2

Ce plan représente les nouveaux moins 1 et moins 2.

Au niveau moins 2 on remarque :

1° - une rampe d'accès dont une partie est construite sur le terrain du complexe A des garages du « Domaine Fleuri » et une autre partie hachurée en rouge sans le terrain dépendant de la Résidence « IRIS »

2° - les parties communes suivantes qui dépendent de la Résidence « IRIS »

les cages d'ascenseurs, les cages d'escaliers, des sas et halls, des passages, des locaux communs dont un réservé à la cabine électrique HT., une aire de manœuvre pour voitures, et une partie de la rampe. (hachurée en rouge).

On y remarque également des parties privatives, c'est-à-dire, des boxes de garages numérotés de 648 à 676, 678 à 683 inclus et en outre 686 et 687

Chacun de ces boxes de garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du garage et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

un certain nombre de quotités (suivant tableau ci-après) dans les parties communes A générales à l'immeuble et dans les parties communes spéciales correspondantes, au prorata, qui les desservent respectivement.

Le tableau des quotités A générales à l'ensemble de l'immeuble s'établit comme suit :

- seize garages à une voiture, portant les numéros : 648, 649, 654, 655, 656, 657, 665, 666, 667, 668, 673, 674, 675, 676, 686, 687, comportant chacun deux/dix-millièmes

- vingt-et-un garages à deux voitures, portant les numéros 650, 651, 652, 653, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 669, 670, 671, 672, 678, 679, 680, 681, 682, 683, comportant chacun quatre/dix-millièmes

au niveau moins 1 on remarque :

Un ensemble de boxes de garages, ainsi qu'une rampe d'accès, réalisé sur un terrain qui ne dépend pas de la Résidence « IRIS » et d'autre part, les sous-sols, comprenant les caves de cette Résidence : celles-ci seront reproduites sur les plan suivant et analysées avec celui-ci.

### Plan numéro 3

Ce plan représente les caves du premier sous-sol de l'immeuble.

On y remarque :

- des parties communes :

les cages d'escaliers et les cages ascenseurs, les halls, les dégagements, les locaux « ordures ménagères », les accès vers le complexe des garages, les gaines des différentes canalisations, une cabine de régulateur à gaz (à noter que cette cabine n'est pas reprise au plan numéro 2 ci-avant décrit)

- des parties privatives :

356 caves numérotés de 1 à 356

### Plan numéro 4

Ce plan représente le rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque six portes d'entrée, portant en sous-titre et dans l'ordre les nom suivants :

Porte 1 : AMARYLLIS

Porte 2 : JASMIJN

Porte 3 : LILAS

Porte 4 : MIMOSA

Porte 5 : CAMELIA

Porte 6 : TAMARIS

On remarque :

1) dans le bloc comprenant les appartements A et B :

- des parties communes :

porte d'entrée, boîtes à lettres, hall d'entrée, emplacement pour voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs avec hall commun, gaines des différentes canalisations, emplacements du parlophone et hall d'entrée.

- des parties privatives :

A) un bureau dénommé R1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du bureau, un dégagement, un vestiaire et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) une salle de consultation dénommé R2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de consultation, un dégagement, un vestiaire et une toilette.

b) en copropriété et indivision forcée :

les neuf/dix-millièmes des parties communes A spéciales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

**C) une salle dénommé R3, comprenant :**

a) en propriété privatives et exclusive :

le local même de la salle, un dégagement, une toilette et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

2) dans le bloc comprenant les colonnes d'appartement C et D :

- des parties communes :

le porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, deux halls, un emplacement pour voitures d'enfants, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, l'emplacement du parlophone, les gaine des différentes canalisations.

- des parties privatives :

A) le bureau dénommé R4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une salle d'attente, un bureau, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les douze/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) un bureau dénommé R5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du bureau, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

3) dans le bloc comprenant les appartements E et G :

- des parties communes :

la porte d'entrée, l'emplacement pour boîtes à lettres, deux halls communs, un emplacements pour voitures d'enfants, l'emplacement du parlophone, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les gaines des différentes canalisations.

- des parties privatives :

A) un bureau dénommé R6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :



le local du bureau même, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) un bureau dénommé R7, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

une salle d'attente, un cabinet de consultation, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les treize/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

4) dans le bloc comprenant les colonnes d'appartements H et K :

- des parties communes :

la porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, deux halls communs, l'emplacement du parlophone, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, emplacement pour voitures d'enfants, cabine téléphonique, gaines des différentes canalisations.

- des parties privatives :

A) un bureau dénommé R8, comprenant :

a) en propriété privatives et exclusive :

une sale d'attente, un cabinet de consultation, deux lavatories, deux water-closets.

b) en copropriété et indivision forcée :

les treize/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

B) un bureau dénommé R9, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même du bureau, deux dégagements, un lavatory, un water-closet et une remise.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

5) dans le bloc comprenant les appartements L et M :

- des parties communes :

la porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, une remise pour voitures d'enfants, halls communs, les cages d'escaliers et ascenseurs, gaines des différentes canalisations, et la conciergerie comprenant : loge consigne, cuisine, living, dégagements, salle de bains, water-closet, et deux chambres

- des parties privatives :

un bureau dénommé R 10, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le bureau, un dégagement, un vestiaire et un water-closet.

b) en copropriété et indivision forcée :

les huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

6) dans le bloc comprenant les appartements O, P et S :

- Uniquement des parties communes, savoir :

la porte d'entrée, l'emplacement des boîtes à lettres, halls, emplacements pour voitures d'enfants, emplacement pour parlophone, les cages escaliers et d'ascenseurs, les gaines des différentes canalisations, une salle de réunion avec accès vers la conciergerie, deux lavatories, dégagements, deux chambres, comprenant chacune une douche et un lavabo, sas, vestiaire, débarras et une remise.

### Plan numéro 5

Ce plan représente le niveau du premier étage.

On y remarque :

- des parties communes :

les cages d'escaliers, les cages d'ascenseurs, les water-closets, les gaines vide poubelles, les gaines pour les différentes canalisations, des water-closets, des halls communs et des dégagements, des locaux dénommés « réserve » et « nettoyage ».

- des parties privatives :

1) dix-neuf chambres, portant les numéros 4, 8, 10, 12, 14, 15, 17, 19, 20, 22, 28, 34, 36, 39, 41, 43, 45, 48, 49, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

les deux/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent.

2) vingt chambres portant les numéros : 3, 6, 9, 11, 16, 18, 24, 26, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 40, 42, 47, 58, 61 et 63, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent.

3) vingt-et-une chambres portant les numéros : 1, 2, 5, 7, 13, 21, 23, 25, 30, 32, 38, 44, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 et 57, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

les quatre/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent.

4) trois chambres portant les numéros 59, 60 et 62, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la chambre même

b) en copropriété et indivision forcée :

un/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

### Plan numéro 6

Ce plan représente l'étage type de l'immeuble (Etages 2 à 26)

On y remarque :

- des parties communes :

six cages d'escaliers, douze cages d'ascenseurs, des halls communs, les gaines vide-poubelles et gaines pour les différentes canalisations.

- des parties privatives :

1) L'appartement du type A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, cabinet de toilette avec douche, salle de bains, trois chambres à coucher, une chambre bureau et trois balcons

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

2) L'appartement du type B, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagements, water-closet, salle de bains, deux chambres à couchers et deux balcons.

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

3) L'appartement du type C, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à couchers dont un avec douche et lavabo, deux balcons.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

4) L'appartement du type D, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

5) L'appartement du type E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

6) L'appartement du type G, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

7) L'appartement du type H, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, trois chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente-quatre/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

8) L'appartement du type K, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

9) L'appartement du type L, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

10) L'appartement du type M, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec douche et lavabo, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les trente/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.11)

11) L'appartement du type O, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, office, cuisine avec terrasse, living, dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, deux balcons ;

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

12) L'appartement du type P, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

cuisine, living, dégagement, balcon, water-closet avec lavabo, salle de bains et une chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcée :

les seize/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

13) L'appartement du type S, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

living, cuisine avec office et terrasse, dégagement, balcon, water-closet avec lavabo, salle de bains et une chambre à coucher et un balcon

b) en copropriété et indivision forcée :

les dix-huit/dix-millièmes des parties communes A générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes au prorata, dans les parties communes spéciales qui le desservent.

#### Plan numéro 7

Ce plan représente le vingt-septième étage de l'immeuble.

On y remarque :

- des parties communes :

six cages d'escaliers, des locaux pour machinerie, des trémies-ascenseurs, des water-closets, les gaines pour les différentes canalisations, des halls communs et dégagements, des locaux de service, des gaines vide-poubelles.

- des parties privatives :

-cinquante-six chambres numérotés de 1 à 56, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

le local même de la chambre.

b) en copropriété et indivision forcée :

- vingt-cinq petites chambres (n° 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34, 36, 38, 41, 43, 45, 47), comprenant :  
deux/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent  
- quinze chambres moyennes (n° 3, 8, 16, 18, 22, 30, 31, 37, 40, 46, 48, 50, 51, 54, 56), comprenant chacune :  
trois/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent  
- seize grandes chambres (n° 1, 2, 6, 12, 21, 24, 26, 33, 35, 39, 42, 44, 49, 52, 53, 55), comprenant chacune :  
quatre/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent  
les chambres 49 et 50 et leurs accessoires sont destinés à former duplex avec l'appartement P26. Ils seront analysés au plan suivant.

#### Plan numéro 8

Ce plan représente une partie des vingt-sixième et vingt-septième étages.

On Y remarque :

Le plan des appartements O, P et S au niveau du vingt-sixième étage. Ce plan est identique à celui de l'étage type, sauf dans l'appartement P où est prévu un escalier privatif, menant au vingt-septième étage et conduisant à des locaux situés à ce vingt-septième étage qui feront duplex avec lui.

Ce plan reproduit également une partie du niveau du vingt-septième étage.

On y remarque des locaux communs et privatifs déjà analysés au plan précédent.

On Y remarque plus spécialement, les chambres 49 et 50, qui sont privatives et qui sont destinés à former duplex avec l'appartement P du vingt-sixième étage auquel elles sont raccordées par un escalier privatif.

Ces chambres 49 et 50 comportent :

a) en propriété privatif et exclusive :

outre les locaux mêmes de ces chambres, un dégagement, un water-closet, un local dénommé « toilette » et l'escalier privatif dont question ci-dessus.

b) en copropriété et indivision forcée :

pour la chambre n° 49 : quatre/dix-millièmes deux :dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui les desservent

- pour la chambre n° 50 : trois/dix-millièmes des parties communes à générales à l'ensemble de l'immeuble et les quotités correspondantes, au prorata, dans les parties communes spéciales qui la desservent

#### Plan numéro 9

Ce plan représente la coupe de l'immeuble.

#### Plan numéro 10

Ce plan représente le schéma de la façade principale (côté sud-est) de l'immeuble.

Sur ce schéma figurent les balcons des étages 2 à 26, avec indication de leur longueur en centimètres.

#### Plan numéro 11

Ce plan représente le schéma de la façade postérieure (côté nord-est) de l'immeuble.

Sur le schéma figurent les balcons des étages 2 à 25, avec indication de leur longueur en centimètres.

4<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Dix rôles, cinq renvois. Reçu : cent francs. Le Receveur , (signé) W. LIBOTON.

### PLANS ANNEXES

n° 1. PLAN DES GARAGES au niveau – 3

5<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

n° 2 : PLAN DES GARAGES aux niveaux – 1 & - 2

6<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

n°3 PLAN DES SOUS-SOLS – ETAGE –1

7<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 4 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE – ETAGE : 0

8<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 5 PLAN DU PREMIER ETAGE

9<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 6 PLAN DE L'ETAGE TYPE

10<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 7 PLAN DE L'ETAGE 27

11<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965. Vol. 33, Fol. 14, Case 15. Un rôle, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100) Le Receveur. (signé) W. LIBOTON

N° 8 : PLAN MODIFICATIF des ETAGES 26 et 27 CONCERNANT LE  
RATTACHEMENT DES CHAMBRES 49 et 50 à L'APPARTEMENT

12<sup>ème</sup> ANNEXE 0 L'ACTE NUMERO 12.051.

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 2 juillet 1965. Vol. 3.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi, Reçu:

cent francs, Le Receveur (signé) W. LIBOTON

n° 9 PLAN DE LA COUPE GENERALE TRANSVERSALE

13<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol. 33.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi,

Reçu: cent francs, (100) Le Receveur (signé) W. LIBOTON

n°10 PLAN DES BALOCNS AU S.E.

14<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol. 33.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi,

Reçu: cent francs, Le Receveur (signé) W. LIBOTON

n° 11 PLAN DES BALONS AU N.O.

15<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol. 33.Fol. 14. Case 15. Un rôle, sans renvoi,

Reçu : cent francs, Le Receveur (signé) W. LIBOTON

CAHIER DES CHARGES  
contenant  
CLAUSES ET CONDITIONS REGISSANT LE CONTRAT D'ENTREPRISE  
et  
DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX

16<sup>ème</sup> ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12 ;051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signature)

Enregistré à Anderlecht i, le 8 juillet 1965. Vol.33.Fol. 14. Case 15. Quatorze rôles, sans renvoi, Reçu: cent francs, (100) Le Receveur (signé) W. LIBOTON

*Ces statuts, ont été coordonnés, conformément l'obligation imposée par la loi du 2 juin 2010, et sa modification par la loi du 15 mai 2012, par le syndic. Le texte a été soumis à l'approbation de l'assemblée générale du*