



ETUDE NOTARIALE

# HOLLANDERS de OUDERAEN

LEUVEN

---

Détenteur des minutes e.a. des notaires

Henricus HOLLANDERS	Leuven	1783-1818
Joh. Michael HOLLANDERS	»	1819-1846
Livinus HOLLANDERS	»	1846-1882
Armand HOLLANDERS de OUDERAEN	»	1882-1919
Jacques HOLLANDERS de OUDERAEN	»	1919-1921
Armand HOLLANDERS de OUDERAEN	»	1921-1932
Paul HOLLANDERS de OUDERAEN	»	1932-1966
Claude HOLLANDERS de OUDERAEN	»	1966-1997

---

L'AN DEUX MIL CINQ.

Le trente août.

Devant Nous, **David HOLLANDERS de OUDERAEN**, Notaire de résidence à Leuven; Associé de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée "HOLLANDERS & ROBERTI, Notaires Associés", ayant son siège à Leuven.

#### A COMPARU:

La société privée à responsabilité limitée "**COIN DE PARIS - ALPH@CONSULTING**", en abrégé "**COIN DE PARIS**" ou "**ALPH@CONSULTING**" ayant son siège social à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21, numéro d'entreprise TVA BE 0416.232.641 RPM Nivelles.

Constituée sous la dénomination "**COIN DE PARIS**", société de personnes à responsabilité limitée suivant acte reçu par le notaire Bernard de San à Waterloo le vingt-deux juin mil neuf cent septante-sept, publié à l'Annexe au Moniteur belge du quinze juillet suivant sous le numéro 2788-20.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Dominique Roulez, notaire associé à Waterloo le vingt-quatre janvier deux mille cinq, contenant notamment adoption de la dénomination actuelle, publié à l'Annexe au Moniteur belge du dix-huit février suivant sous le numéro 05028802.

Ici représentée par ses gérants :

- madame LENAERTS Henriette Martha Gertrude, domiciliée à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21; nommée à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire en date du trente et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publiée à l'Annexe au Moniteur belge du vingt février suivant sous le numéro 850220-383.

- monsieur LENAERTS Jean Marie, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21, nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale ordinaire en date du trente et un mai deux mille cinq, en cours de publication à l'Annexe au Moniteur belge.

Comparants dont l'identité a été établie au vu de leur carte d'identité.

Laquelle comparante nous a exposé et requis d'acter ce qui suit :

#### TITRE I - EXPOSÉ PRÉALABLE

La comparante déclare être propriétaire du bien immobilier suivant :

##### Ville de BRUXELLES – vingt et unième division

Une parcelle de terrain (« warmoesgrond » selon cadastre), sise à la rue du Pré aux Oies, cadastrée suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 15/E pour une superficie de deux ares septante centiares (2 a 70 ca).

Tenant ou ayant tenu outre à ladite rue, à Rechouk et Van Den Eynde, à Taibi et Caccamisi, à Peeters-De Koster et aux consorts Van Den Wyngaerde.



## ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien prédécrit appartient à la société privée à responsabilité limitée "COIN DE PARIS – ALPH@CONSULTING" pour en avoir fait l'acquisition de monsieur Ludovicus De Boeck à Steenokkerzeel aux termes de l'acte reçu par le notaire David Hollanders de Ouderaen, soussigné, le dix-huit février deux mille cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-09/03/2005-3221.

A l'origine et depuis plus de trente ans à dater des présentes, le bien appartenait sous plus grande contenance à madame Maria Helena DE WIT épouse de monsieur Philippus Franciscus DE BOECK à Perk.

Madame Maria DE WIT, alors veuve de monsieur Philippus DE BOECK est décédée le deux mars mil neuf cent quatre-vingt-trois, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils, monsieur Ludovicus DE BOECK, précité.

## URBANISME

### Renseignements urbanistiques

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le notaire soussigné a demandé à la ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques concernant le bien objet des présentes.

Dans sa réponse en date du vingt-neuf juillet deux mille cinq la commune a fait savoir ce qui suit :

#### *"Pour le territoire où se situe le bien*

##### *En ce qui concerne la destination*

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'habitation (voir aussi la carte des bureaux admissibles\*)

\* Un permis d'urbanisme ou de lotir portant sur des superficies de plancher de bureaux et/ou d'activités de production de biens immatériels ne peut être délivré que pour autant qu'au moment de la délivrance du permis, le solde mis à jour permet la réalisation des superficies demandées.

- il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol.

##### *En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :*

- Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 03/06/1999 adoptant les titre I à VII

- Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

- Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

- Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

- Le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

##### *En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.



En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

Autres renseignements

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde
- Le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement
- Le bien n'est pas situé dans un site classé
- Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. FLUXYS, avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles (tél. 02/282.72.53 – fax 02/282.75 54)

• **Renseignement supplémentaire : une demande de permis de lotir a été introduite le 16/02/2005 pour la parcelle cadastrée n° 15/F**

• *Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme."*

#### Permis d'urbanisme

Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Bruxelles en sa séance en date du trois mars deux mille cinq sous la référence 38P/04-04/AFD/159234, autorisant la construction d'un immeuble à appartements.

Ce permis restera annexé aux présentes.

En outre, la comparante a introduit une demande de modification de ce permis, afin d'obtenir l'autorisation d'aménager un appartement en lieu et place des bureau et parking numéro trois (3) comme il est dit ci-après.

#### PROJET DE CONSTRUCTION

La comparante a l'intention de faire construire sur le terrain prédécrit un immeuble comportant :

- au rez-de-chaussée : deux appartements et sept emplacements de parking couverts (actuellement - suivant le permis d'urbanisme délivré - un bureau pour profession libérale, un appartement et huit emplacements de parking couverts);
- au premier étage : trois appartements ;
- au deuxième étage : trois appartements ;
- au troisième étage : un appartement.

Elle dénomme cet immeuble "Résidence PRÉ AUX OIES"

Cet immeuble sera soumis au régime de la copropriété selon la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 557-3 et suivants du Code civil relatif à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Cet immeuble se composera de parties privatives et de parties communes.

#### **TITRE II - DIVISION HORIZONTALE – ACTE DE BASE**

La comparante déclare vouloir, en vue d'opérations juridiques ultérieures, établir ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires de locaux privatifs dont se composera cet immeuble, l'acte de base comprenant la division de cet immeuble et le règlement de copropriété.



## PLANS

### 1. Autorisation de bâtir

Les plans de l'immeuble, objet du présent acte, ont dans un premier temps été soumis à l'approbation des autorités compétentes et le permis d'urbanisme pour cet immeuble à appartements a été délivré par la ville de Bruxelles le trois mars deux mille cinq (réf. 388/04-04/AFD/159234).

Ce permis a été délivré sous les conditions particulières suivantes (extrait du permis susdit):

*"Art. 2 Le titulaire du permis devra :*

*1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit en annexe du fonctionnaire délégué;*

*2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :*

*- respecter les droits des tiers et les dispositions du Code civil en matière de vues, de jours et de mitoyennetés;*

*- se conformer aux 4 plans indice 14;*

*3°*

*4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.*

*Art. 3 (on omet)*

*Art 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.*

*Art. 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.*

*Art. 6 Le présent permis ne dispense pas de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires."*

### 2. Plans

La comparante dépose, pour être annexés au présent acte, les plans objet du permis d'urbanisme prévoyant les plans numérotés « 100 », « 200 », « 300 » et « 400 ».

Ces plans resteront annexés aux présentes après avoir été paraphés ou signés « ne varietur » par la comparante et le notaire instrumentant.

Ils seront déposés au bureau de conservation des hypothèques en même temps qu'une expédition des présentes sans cependant être soumis à la formalité de la transcription.

### 3. Modification projetée

Les plans de l'immeuble, tels qu'approuvés et annexés au permis d'urbanisme comme dit ci-avant, et annexés aux présentes, prévoient notamment au rez-de-chaussée, côte à côte un bureau pour profession libérale et un parking et désignés par « PROFESSION LIBERALE » et « PK 3 ».

La comparante se réserve le droit de modifier l'aménagement de l'espace occupé par ces deux lots, pour y aménager un appartement, lequel sera désigné par « APPT 0.2 ».

Elle a par ailleurs à cette fin introduit une demande de modification du permis d'urbanisme délivré.

En conséquence, dès l'obtention des autorisations administratives nécessaires – et particulièrement le permis modificatif demandé – la comparante fera acter authentiquement cette modification de la description des lots concernés.



Dans un souci de facilité, la quote-part de chacun des lots dans les parties communes telle que reprise ci-après ne sera pas modifiée, celle-ci ayant été fixée en tenant compte de cette modification projetée.

La comparante requiert ensuite le notaire instrumentant, conformément à l'article 577-4 du Code civil, de dresser sur sa déclaration les statuts de cet immeuble étant l'acte de base et le règlement de copropriété et ce, comme suit :

#### **DIVISION EN LOTS**

La comparante déclare ensuite diviser le bien immeuble objet des présentes, dans son futur état d'achèvement et ci-après dénommé « l'immeuble », en différentes parties, telles que celles-ci apparaissent sur les plans annexés au présent acte (sous réserve de la modification évoquée ci-avant).

L'immeuble sera constitué de parties privatives et de parties communes.

A chacune des parties privatives, appelées aussi lots privatifs, est attribuée en accessoire une quote-part des parties communes, en copropriété et indivision forcée.

Les quotes-parts dans les parties communes sont réparties en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) et attribuées comme indiqué ci-après.

#### **PARTIES PRIVATIVES**

Les parties de l'immeuble qui sont ou qui peuvent être à l'usage exclusif d'un propriétaire font l'objet d'un droit de propriété privatif et exclusif.

Font, entre autres, l'objet d'un droit de propriété exclusif, les lots privatifs plus amplement décrits ci-après sous le titre "Description des lots privatifs avec leur quote-part dans les parties communes".

Plus généralement :

- les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements de sol avec leur chape ou les éléments sur lesquels ceux-ci sont posés;
- le revêtement des murs avec le plafonnage et ses ornements;
- les portes donnant sur les communs, les portes à l'intérieur des lots privatifs;
- les fenêtres, comprenant les châssis, le vitrage, les volets;
- les revêtements des terrasses et leurs balustrades ou garde-fous;
- les installations sanitaires;
- les appareils électriques et les conduites et câbles d'électricité qui se trouvent dans les lots privatifs qu'ils desservent, pour autant qu'ils soient à l'usage exclusif de ces lots;
- les conduites de gaz qui se trouvent dans les lots privatifs qu'elles desservent, pour autant qu'elles soient à l'usage exclusif de ces lots;
- les installations de chauffage central avec les radiateurs et leurs conduites qui se trouvent dans les lots privatifs qu'elles desservent, pour autant qu'elles soient à l'usage exclusif de ces lots;

Les accessoires situés à l'extérieur des lots privatifs mais à leur usage exclusif, tels que :

- les installations de parlophonie et d'ouvre-porte;
- les sonnettes aux portes d'entrée des lots privatifs;
- les boîtes aux lettres;
- les plaques de nom des occupants;
- les canalisations pour le raccordement au réseau commun de téléphone, radio- et télédistribution;



- les conduits de cheminée et d'aération pour autant qu'ils desservent un lot privatif exclusivement;

- les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité desservant un lot privatif exclusivement;

Le tout à l'exclusion des éléments qui sont destinés à un usage commun.

Les murs et cloisons intérieurs - à l'exception des murs, poutres et piliers de soutien - séparant deux lots privatifs sont communs à ces deux lots.

### **PARTIES COMMUNES**

Outre la propriété privative et exclusive des pièces qui composent les lots privatifs, il est attribué à chaque lot une quote-part des parties communes.

Appartiennent en copropriété et indivision forcée à tous les propriétaires des lots privatifs:

a. Le terrain, bâti et non bâti;

b. Toutes les parties des constructions qui sont à l'usage ou sont destinées à l'ensemble des appartements, telles que (le cas échéant):

- le réseau commun d'égouts, de conduites, canalisations et puits à l'usage de l'ensemble de l'immeuble;

- les canalisations et installations d'eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage et décharges pour autant que celles-ci soient destinées à l'usage commun de tous les lots privatifs;

- les fondations et les murs de soutien, le gros œuvre de maçonnerie;

- le revêtement et la décoration des façades;

- les conduits et faîtes de cheminée;

- les conduits d'aération;

- le gros œuvre des terrasses à l'exclusion des balustrades ou garde-fous;

- les toits avec leur couverture et corniches gouttières;

- les portes séparant des parties communes ou menant des parties communes à la rue;

- les cages d'escaliers desservant les lots privatifs ;

- l'ascenseur avec sa cage.

c. Plus particulièrement, au rez-de-chaussée notamment le "local vélos", le "local poubelles", le "local eau/gaz" et le "local électricité/tel" et le "local net".

### **DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS**

#### **AVEC LEUR QUOTE-PART DANS LES PARTIES COMMUNES**

Les différents lots privatifs composant l'immeuble sont figurés aux plans ci-annexés. Il leur est attribué des quotes-parts dans les parties communes comme suit (NB : La dénomination des locaux telle qu'indiquée ci-après renvoie à la dénomination utilisée aux plans et est purement indicative, sans incidence sur l'affectation définitive des dits locaux.) :

#### **1. L'appartement « APPT 0.1 »**

Situé au rez-de-chaussée et comprenant :

##### **En propriété privative et exclusive**

Séjour avec cuisine, un WC, une chambre et une salle de bains avec WC et la jouissance exclusive de la terrasse et du jardin privé à l'arrière.

##### **En copropriété et indivision forcée**

nonante/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

90/1.000èmes

**2. L'appartement «APPT 1.1 »**

Situé au premier étage avant droit et comprenant :

En propriété privative et exclusive

Hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, terrasse arrière, chambre 1, chambre 2, terrasse avant, salle de bains/buanderie et WC séparé.

En copropriété et indivision forcée

cent et quatre/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

104/1.000èmes

**3. L'appartement «APPT 1.2 »**

Situé au premier étage avant gauche et comprenant :

En propriété privative et exclusive

Hall d'entrée, séjour avec cuisine, buanderie, terrasse latérale, chambre 1, chambre 2, terrasse avant, salle de bains, salle de douche et WC séparé.

En copropriété et indivision forcée

cent/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

100/1.000èmes

**4. L'appartement «APPT 1.3 »**

Situé au premier étage arrière et comprenant :

En propriété privative et exclusive

Hall d'entrée, séjour avec cuisine, buanderie, terrasse latérale, chambre 1, chambre 2, terrasse arrière, salle de bains, salle de douche et WC séparé.

En copropriété et indivision forcée

cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

100/1.000èmes

**5. L'appartement «APPT 2.1 »**

Situé au deuxième étage avant droit et comprenant :

En propriété privative et exclusive

Hall d'entrée, débarras, séjour avec cuisine, terrasse arrière, chambre 1, chambre 2, terrasse avant, salle de bains/buanderie et WC séparé.

En copropriété et indivision forcée

cent et quatre/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

104/1.000èmes

**6. L'appartement «APPT 2.2 »**

Situé au deuxième étage avant gauche et comprenant :

En propriété privative et exclusive

Hall d'entrée, séjour avec cuisine, buanderie, terrasse latérale, chambre 1, chambre 2, terrasse avant, salle de bains, salle de douche et WC séparé.

En copropriété et indivision forcée

cent/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

100/1.000èmes



exc	<b>7. <u>L'appartement «APPT 2.3 »</u></b> Situé au deuxième étage arrière et comprenant : <u>En propriété privative et exclusive</u> Hall d'entrée, séjour avec cuisine, buanderie, terrasse latérale, chambre 1, chambre 2, terrasse arrière, salle de bains, salle de douche et WC séparé. <u>En copropriété et indivision forcée</u> cent millièmes des parties communes, en ce compris le terrain	100/1.000èmes
attr	<b>8. <u>L'appartement «APPT 3.1 »</u></b> Situé au troisième étage et comprenant : <u>En propriété privative et exclusive</u> Hall de jour, buanderie, WC, séjour, cuisine, terrasse avant, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains, chambre 2, chambre 3, terrasse arrière, salle de bains et WC séparé. <u>En copropriété et indivision forcée</u> cent soixante et un/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain	161/1.000èmes
des	<b>9. <u>L'emplacement de parking couvert « PK 1 »</u></b> Situé au rez-de-chaussée et comprenant : <u>En propriété privative et exclusive</u> L'emplacement de parking lui-même. <u>En copropriété et indivision forcée</u> douze/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain	12/1.000èmes
de l	<b>10. <u>L'emplacement de parking couvert « PK 2 »</u></b> Situé au rez-de-chaussée et comprenant : <u>En propriété privative et exclusive</u> L'emplacement de parking lui-même. <u>En copropriété et indivision forcée</u> douze/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain	12/1.000èmes
pou	<b>11. <u>L'emplacement de parking couvert « PK 4 »</u></b> Situé au rez-de-chaussée et comprenant : <u>En propriété privative et exclusive</u> L'emplacement de parking lui-même. <u>En copropriété et indivision forcée</u> douze/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain	12/1.000èmes
est	<b>12. <u>L'emplacement de parking couvert « PK 5 »</u></b> Situé au rez-de-chaussée et comprenant : <u>En propriété privative et exclusive</u> L'emplacement de parking lui-même. <u>En copropriété et indivision forcée</u> douze/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain	12/1.000èmes
des		
pur		



**13. L'emplacement de parking couvert « PK 6 »**

Situé au rez-de-chaussée et comprenant :

En propriété privative et exclusive

L'emplacement de parking lui-même.

En copropriété et indivision forcée

douze/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

12/1.000èmes

**14. L'emplacement de parking couvert « PK 7 »**

Situé au rez-de-chaussée et comprenant :

En propriété privative et exclusive

L'emplacement de parking lui-même.

En copropriété et indivision forcée

douze millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

12/1.000èmes

**15. L'emplacement de parking couvert « PK 8 »**

Situé au rez-de-chaussée et comprenant :

En propriété privative et exclusive

L'emplacement de parking lui-même.

En copropriété et indivision forcée

douze/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

12/1.000èmes

**16. L'appartement « APPT 0.2 »**

Sous réserve de l'obtention de la modification du permis d'urbanisme, ainsi qu'exposé ci avant, cet appartement comprendra :

En propriété privative et exclusive

Séjour avec cuisine, hall de nuit, chambre à coucher, WC et salle de bains.

En copropriété et indivision forcée

cinquante-sept/millièmes des parties communes, en ce compris le terrain

57/1.000èmes

TOTAL : mille/millièmes

1.000/1.000èmes

NB :

Dans l'hypothèse où la comparante n'obtenait pas la modification du permis d'urbanisme projetée, le lot sous le numéro 16 ci-avant, soit l'appartement « APPT 0.2 » serait aménagé en conformité avec le permis d'urbanisme délivré. Il serait alors dénommé :

Le lot « PROFESSION LIBERALE »

Et comprendrait :

En propriété privative et exclusive

Une surface de bureau avec WC séparé, et le l'emplacement de parking numéro trois (3).

En copropriété et indivision forcée

cinquante-sept/millièmes (57/1.000èmes) des parties communes, en ce compris le terrain.



**PARTIES COMMUNES DONT LA JOUISSANCE EXCLUSIVE  
EST RATTACHEE A UNE PARTIE PRIVATIVE**

Les jardin et terrasses constituent des parties communes générales du complexe.

La jouissance exclusive de ces jardin et terrasses est réservée comme dit ci-avant, à titre de servitude gratuite, aux occupants de certains lots privatifs, tant que l'immeuble existera.

Il est renvoyé à ce sujet à ce qui est dit à l'article 18 du règlement de copropriété ci-après.

**TITRE III - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

La comparante déclare ensuite établir le règlement de copropriété de l'immeuble, comme suit.

**CHAPITRE I**  
**DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES CONCERNANT LES PARTIES PRIVATIVES  
ET COMMUNES**

**Section 1. Parties privatives**

**Article 1. Principe**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et la loi à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

**Article 2. Lotissement des parties privatives**

Les copropriétaires n'ont pas le droit de céder à quelque titre que ce soit une partie d'un lot privatif, sauf à un autre copropriétaire et moyennant consentement préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et pour autant que cette division n'entraîne aucune modification aux parties communes.

En ce cas, la redistribution des quotes-parts dans les parties communes a lieu dans l'acte authentique de cession sans que le total des quotes-parts des lots privatifs concernés ne puisse être modifié.

La redistribution des quotes-parts doit être notifiée au syndic dans le mois de la passation de l'acte authentique.

**Article 3. Réunion de lots privatifs**

Des liaisons peuvent être établies entre un lot privatif et un autre lot contigu et sis au même niveau de l'immeuble, ou situé au niveau supérieur ou inférieur au moyen d'un escalier intérieur. Les travaux doivent cependant être exécutés sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et dans le respect des dispositions de l'article 5 ci-après.

Les lots reliés devront appartenir au même copropriétaire.

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

Les copropriétaires n'ont pas le droit de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. L'entretien de ces éléments privatifs se fera conformément aux dispositions de l'article 13. ci-après.



Les enseignes et plaques avec indication des nom et/ou profession des occupants de l'immeuble ou toute autre indication de nature commerciale ou professionnelle, apposées sur les portes d'entrée, dans le hall ou à l'extérieur de l'immeuble devront être conformes au modèle agréé par l'assemblée générale.

Il ne pourra être édifié d'antenne individuelle sur les toitures des bâtiments.

#### **Article 5. Travaux aux parties privatives**

Chacun peut modifier comme bon lui semblera – moyennant obtention des autorisations administratives nécessaires - la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité, à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

En tout état de cause, le propriétaire qui envisage d'effectuer ou de faire effectuer des travaux présentant les risques dont question à l'alinéa précédent est tenu de signifier les plans des travaux au syndic au moins un mois à l'avance.

Dans ce cas, le syndic fait rapport à l'architecte de l'immeuble.

Sauf l'absence de réponse du syndic à l'intéressé dans les trente jours de la signification par ce dernier des plans des travaux, aucune exécution des travaux envisagés ne peut être entamée avant la production de l'avis favorable de l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale peut toujours décider de subordonner les travaux à la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les honoraires de ce dernier restant à charge du propriétaire exécutant ou faisant exécuter les travaux.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, aucune modification aux choses communes.

#### **Article 6. Destination des lots privatifs**

Les lots sont à destination résidentielle et/ou de bureaux, à déterminer librement par l'occupant, dans le respect des prescriptions urbanistiques applicables.

#### **Article 7. Aspect extérieur du complexe immobilier**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, même en ce qui concerne les parties privatives, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'ensemble immobilier.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée de l'appartement et autres locaux privatifs, des fenêtres, des garde corps, éventuellement des volets et persiennes et en général de toutes les parties de l'ensemble immobilier visibles de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture.

#### **Article 8. Location - Baux**

Les lots privatifs ne pourront être loués, sous-loués ou faire l'objet d'une occupation à quelque titre que ce soit qu'à des personnes honorables.

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'occuper les lieux loués en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont les locataires devront reconnaître avoir pris connaissance.

Ils contiendront également l'obligation pour l'occupant d'assurer sa responsabilité vis-à-vis des autres occupants du complexe immobilier et des tiers.



Tout propriétaire ayant mis un lot privatif en location devra, dans le mois de la signature du bail constatant cette location en remettre une copie au syndic.

Le syndic pourra communiquer directement aux locataires, sous-locataires ou occupants du complexe immobilier toute disposition du présent règlement, toute disposition du règlement d'ordre intérieur éventuel ainsi que toute décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés à la demande du syndic.

#### **Article 9. Sécurité**

Les occupants devront se mettre en règle avec toute réglementation locale de police ou autre concernant le placement ou l'utilisation d'appareillages dangereux ou insalubres.

#### **Article 10. Occupation paisible des locaux**

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours occuper l'ensemble régi par les présentes suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des locataires et de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, stéréo, et cætera, est autorisé; toutefois, les occupants devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble.

S'il est fait usage dans les bâtiments d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et télévisés.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers et appareils de bureaux.

Il ne pourra être établi dans les éléments privatifs aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurances résultant de cette aggravation des risques.

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

#### **Article 11. Surveillance**

Les copropriétaires sont tenus de donner accès au leurs lots privatifs, même non occupés, au syndic afin de permettre à ce dernier de vérifier et surveiller la situation et l'état des parties communes et se rendre compte si les mesures prises dans l'intérêt commun sont respectées.

Chaque copropriétaire est tenu de remettre au syndic, dans une enveloppe scellée, une clé de chacun des lots privatifs dont il est propriétaire.

Le syndic ne pourra faire usage de cette clé afin de pénétrer dans un lot privatif que dans des circonstances extraordinaires et revêtant un caractère urgent afin de prendre des mesures conservatoires urgentes.

Le syndic a pleins pouvoirs pour faire exécuter les travaux et réparations ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation; il devra cependant faire exécuter ces travaux en sa présence ou celle de son mandataire, sous son contrôle.



## **Section 2. Parties communes**

### **Article 12. Principe**

Les copropriétaires ne pourront apporter de dégradations aux parties communes, telles que halls d'entrée, escaliers, paliers et dégagements, qui devront être maintenues libres en tous temps.

Il devra en être fait un usage conforme à leur destination et dans la mesure où cet usage est compatible avec les droits des copropriétaires. Il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit qui soit de nature à gêner le libre passage.

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

Il ne pourra être fait dans les dégagements et paliers communs, aucun travail de ménage, tels que cirages de chaussures, brossages de tapis, literies, et cætera.

### **Article 13. Travaux d'entretien et de réparation**

Les travaux aux choses communes, tels que peinture aux façades de l'ensemble immobilier y compris la peinture des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du syndic, ces frais constituant une charge commune.

Les copropriétaires désigneront lors de leur première assemblée générale l'architecte chargé de superviser tous travaux ainsi que les différents corps de métier chargés d'exécuter ces travaux à effectuer dans l'ensemble immobilier.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité tout trouble de jouissance qu'ils auraient à subir en raison de travaux à effectuer aux parties communes de l'ensemble immobilier.

### **Article 14. Préjudice causé par le fait de l'ensemble immobilier**

La responsabilité du fait de l'ensemble immobilier (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'ensemble immobilier régi par les présentes se répartissent suivant les quotes-parts dans les parties communes pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

### **Article 15. Affichage en cas de location ou vente**

L'assemblée générale des copropriétaires déterminera les emplacements où pourra se faire l'affichage des annonces ou panneaux en cas de mise en vente ou en location des lots privatifs.

### **Article 16. Recours entre copropriétaires**

Seule l'association des copropriétaires est compétente pour se pourvoir en justice contre un copropriétaire afin d'exiger le respect des dispositions des présents statuts, ou afin de mettre fin à un dommage causé par un copropriétaire à un autre copropriétaire dans l'ensemble immobilier.



Les copropriétaires sont cependant habilités à agir seuls et à leur propre initiative si l'assemblée générale néglige de prendre les dispositions nécessaires (ou le syndic les mesures urgentes indispensables) malgré une requête adressée au syndic par lettre recommandée à la poste, restée sans suite pendant dix jours ouvrables.

## **CHAPITRE II**

### **CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Section 1. Charges communes**

##### **Article 17. Généralités**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question ci-avant, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires.

Telles sont notamment les dépenses relatives à la consommation d'eau et d'électricité, pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, le traitement du syndic, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et du remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance et cætera.

S'il n'y a pas de compteurs privés par lot privatif, le syndic prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté; il pourra notamment faire exécuter, dans les locaux privés, toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses, en portant le coût aux copropriétaires de l'élément intéressé.

##### **Article 18. Critères et mode de calcul de la répartition des charges**

###### **a. Critère général**

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes, aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des charges communes, et cela dans la proportion de sa quote-part dans les parties communes, sauf exception éventuelle déterminée au présent règlement.

La quote-part de chaque lot privatif dans les parties communes, et donc dans les charges communes, a été déterminée en fonction de la surface et la valeur de celui-ci.

###### **b. Exceptions**

Par exception au point a. ci-avant, il est établi des critères de répartition particuliers pour les frais et charges suivants :

###### **Jardin**

Tous les frais d'aménagement et d'entretien du jardin et de sa haie seront à charge du propriétaire ou occupant du lot APPT 0.1.

Celui-ci a par ailleurs une obligation d'entretien afin de préserver un certain caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble.

Dès lors, quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic du complexe aura le droit de faire effectuer d'office, et aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien, qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.



### Ascenseur

Tous les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de l'ascenseur sa cage sont à la charge exclusive des propriétaires des appartements « APPT 1.1 », « A 1.2 », « APPT 1.3 », « APPT 2.1 », « APPT 2.2 », « APPT 2.3 », « APPT 3.1 », chacun en concurrence d'un/septième (1/7ème).

### Article 19. Mise à charge et paiement

Les frais et charges sont répartis entre les copropriétaires, suivant les règles édictées avant, par les soins du syndic.

Le décompte des charges communes est établi trimestriellement ou annuellement.

Le paiement doit être effectué dans les quatorze jours de l'envoi par le syndic d'une demande de paiement.

Le paiement ne peut se faire par liquidation de la provision versée par les copropriétaires (comme dit ci-après); cette provision doit restée constante.

Le paiement n'entraîne pas l'approbation des comptes; celle-ci reste de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires.

### Article 20. Indivision - Usufruit

Dans le cas où un lot privatif fait l'objet d'une propriété en indivision, ou dont la propriété est démembrée en nue-propriété et usufruit, tous les co-indivisaires ou tous les ayants-droits sont indivisiblement et solidairement responsables du paiement des sommes liées aux charges d'entretien et de conservation du bien faisant l'objet de l'indivision ou du démembrement dans lequel ils ont des droits, quelle que soit la proportion de ces droits.

## Section 2. Recettes communes

### Article 21. Principe

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

Il en donne quittance.

### Article 22. Fonds de roulement

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le montant des provisions à verser par les copropriétaires et qui forment le fonds de roulement, destiné à faire face aux dépenses de fonctionnement de l'ensemble immobilier, telles que chauffage, éclairage et entretien des parties communes, charges de gestion, etc.

### Article 23. Fonds de réserve

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le montant des apports de fonds à effectuer par les copropriétaires de manière à constituer le fonds de réserve, destiné à faire face aux dépenses extraordinaires, telles que travaux urgents ou grosses réparations ou rénovation des parties communes.



### **Section 3. Encaissement - Défaillance de paiement**

#### **Article 24. Pouvoirs du syndic**

Le syndic a le droit de réclamer les paiements et provisions fixées par l'assemblée générale.

A défaut de paiement, le syndic assignera le propriétaire défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le propriétaire défaillant ainsi que pour prendre, le cas échéant les mesures suivantes, s'il l'estime nécessaire :

couper les conduites et donc suspendre les livraisons d'eau, de gaz, d'électricité au lot d'un propriétaire défaillant;

procéder à la saisie conservatoire, faire vendre sur saisie exécutoire tous biens du propriétaire défaillant, auquel cas le syndic représentera valablement l'association générale des copropriétaires moyennant autorisation écrite de celle-ci;

en cas de nécessité - notion que seul le syndic appréciera -, prendre inscription hypothécaire sur le lot du propriétaire défaillant;

d'une manière générale, toute mesure urgente et/ou conservatoire afin de préserver les droits de la copropriété vis-à-vis du propriétaire défaillant.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux annuel égal à celui de l'intérêt légal en matière civile, augmenté de deux points, net d'impôt depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

#### **Article 25. Encaissement direct auprès des locataires**

Si les éléments privatifs appartenant aux propriétaires défaillants sont donnés en location, le syndic a délégation pour toucher directement des locataires, le montant des loyers, à concurrence des quotes-parts des propriétaires défaillants dans les dépenses communes. 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.

### **Section 4. Transfert de propriété**

#### **Article 26. Cession à cause de mort ou entre vifs**

1. En cas de décès du propriétaire d'un lot privatif, ses héritiers sont tenus de faire connaître leur qualité d'héritier ou ayant-droit dans les deux mois au syndic, au moyen d'une attestation émanant du notaire chargé de liquider la succession, ou, à défaut, d'une déclaration d'hérédité du juge de Paix.

Si l'indivision entre les héritiers et/ou ayants-droit prend fin par la signature d'un acte de liquidation ou partage, le syndic doit en être informé au moyen d'une attestation du notaire ayant instrumenté l'acte qui reprend les coordonnées du nouveau propriétaire du lot objet de l'indivision.

2. En cas de cession entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le cessionnaire est de plein droit tenu au paiement des sommes exigibles après la mutation, même lorsque celles-ci ont trait à des dépenses effectuées pendant - ou des frais inhérents à - la période précédant la cession.

Le cédant est tenu au paiement des sommes dues avant la cession.



Il ne peut exiger le remboursement des montants payés, à quelque titre que ce soit, à l'exception des provisions versées au fonds de roulement, pour autant qu'il oblige le cessionnaire à reconstituer ledit fonds de roulement.

Toute mutation doit être notifiée au syndic, avec les coordonnées du nouveau propriétaire, dans les quinze jours de la mutation. Dans le mois de la réception de cet avis de mutation, le syndic doit notifier au nouveau propriétaire les montants éventuellement encore dus et non encore payés par le précédent propriétaire.

Pour autant que cette notification du syndic ait lieu dans le délai précité, le nouveau propriétaire est tenu, de manière solidaire, au paiement de ces montants.

A défaut de notification de la mutation dans le délai indiqué, tant le cédant que le cessionnaire sont solidairement tenus des montants dus avant la cession.

Le notaire chargé de la rédaction de l'acte de cession interroge le syndic conformément à la loi; celui-ci est tenu de donner une réponse dans les quinze jours.

### **CHAPITRE III. ASSURANCES**

#### **Article 27. Risques**

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

#### **Article 28. Conclusion des polices**

1. Le syndic souscrira toutes polices nécessaires pour la couverture de l'ensemble immobilier.

Il devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant, en proportion de ses quotes-parts dans les parties communes.

Les copropriétaires ont droit à une copie de la police couvrant l'ensemble immobilier.

Si un sinistre se produit, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, sauf le cas particulier de destruction de l'ensemble immobilier, examiné ci-après au chapitre VI.

2. Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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 prendre pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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



#### **CHAPITRE IV. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

##### **Article 29. Compétence**

L'assemblée générale des copropriétaires est censée représenter tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de copropriétaires effectivement présents à l'assemblée.

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

L'assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires, sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

##### **Article 30. Assemblée générale statutaire**

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année le premier jeudi du mois de juin à dix-huit heures, dans l'immeuble ou au lieu indiqué par le syndic ou par celui qui convoque.

Les convocations sont faites quinze jours francs au moins et trente jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par eux.

L'assemblée générale ordinaire délibère et prend les décisions, entre autres concernant les nominations, l'approbation du rapport et des comptes de gestion du syndic, les assurances, les réparations ou améliorations à l'ensemble immobilier, la constitution du fonds de roulement ou d'un fonds de réserve et d'une manière générale, toute question relative à la gestion et l'administration.

##### **Article 31. Assemblée générale extraordinaire**

En dehors de la réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes; en cas d'inaction du syndic pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par un des copropriétaires.

##### **Article 32. Composition de l'assemblée générale**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, ainsi que, le cas échéant, des titulaires d'un droit d'usufruit, d'emphytéose ou d'habitation sur un lot privatif.

L'assemblée peut choisir entre ses membres un Président, un secrétaire (qui peut également être choisi en dehors de l'assemblée) et deux scrutateurs qui forment ensemble le bureau.

Il est tenu obligatoirement une liste de présence qui sera signée par les propriétaires ou les mandataires assistant à l'assemblée générale et qui sera certifiée exacte par les membres du bureau.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Il pourra, s'il est choisi à cette fin, remplir les fonctions de Président ou de secrétaire.



### **Article 33. Droit de vote**

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de quotes-parts dans la copropriété.  
En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, les droits de vote relatifs à ce lot sont suspendus jusqu'à ce que les différents ayants-droit aient désigné une personne chargée de les représenter avec droit de vote pour eux à l'assemblée générale.

### **Article 34. Quorums**

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres à voix délibératives, la moitié au moins des copropriétaires, possédant ensemble plus de la moitié des quotes-parts composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour, et elle délibérera valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés, sauf ce qui est dit aux présentes concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

### **Article 35. Majorités**

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts ou par le règlement d'ordre intérieur et notamment :

1. Une majorité des trois/quarts est requise pour toute décision concernant :
  - une modification aux présents statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
  - tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - la création et la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
2. Une majorité des quatre/cinquièmes est requise pour toute décision concernant :
  - toute autre modification aux présents statuts, y compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - la modification de la destination de l'ensemble immobilier ou d'une partie de celui-ci;
  - la reconstruction de l'ensemble immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
3. L'unanimité des voix est requise pour toute décision concernant :
  - la modification des quotes-parts de copropriété;
  - la décision de reconstruction totale de l'ensemble immobilier.

### **Article 36. Mandats**

Tout copropriétaire peut charger un mandataire, membre de l'assemblée ou non, pour participer aux assemblées générales et de voter en son lieu et place.

Le mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que certaines délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.



exch

L

L

sépa

P

O

attril

A

a

b

des :

de l'

pou

c

pou

I

I

I

est

des

pur

### **Article 37. Procès-verbaux**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits dans un registre spécial et signé par le Président et le bureau.

Le syndic est tenu de les signer également, ce qui les lui rend opposables.

### **Article 38. Consultation des archives**

Tout copropriétaire peut demander de consulter les procès-verbaux et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic, qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

## **CHAPITRE V. SYNDIC**

### **Article 39. Désignation**

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires du complexe immobilier.

La durée de son mandat est de maximum cinq années allant d'une assemblée générale à l'autre. Il est rééligible.

### **Article 40. Mission du syndic**

Le syndic est chargé :

de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par les présents statuts ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 37 ci-avant;

d'exécuter et faire exécuter ces décisions;

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

d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1er du code civil dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel mais ou réel mais ne disposant du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

### **Article 41. Mission du syndic (suite) - Généralités**

Le syndic est chargé de la surveillance générale des bâtiments composant l'immeuble régi par les présentes.

Le syndic veille au bon entretien de l'immeuble régi par les présentes, au bon fonctionnement de tous les appareillages communs.

Le syndic surveille les personnes chargées du nettoyage et de l'entretien des locaux. Il choisit et congédie ces personnes, en leur donnant les ordres nécessaires; il fait exécuter de son propre chef, les réparations urgentes, et, sur les ordres du conseil de gérance, les réparations et travaux indispensables mais non urgents, ainsi que les travaux ordonnés par l'assemblée générale.



Sauf lorsqu'il est nommé un trésorier, le syndic a également pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses et recettes communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

Il fait rapport (au conseil de gérance, le cas échéant, et) à l'assemblée générale, laquelle décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

#### **Article 42. Compétence**

Le syndic qui agit dans les limites de sa compétence oblige valablement tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Il ne peut cependant, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale, prendre d'engagements dont la durée excéderait celle de son mandat.

### **CHAPITRE VI. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

#### **Article 43. Principe**

En cas de destruction de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale désigne un mandataire spécial chargé d'encaisser les indemnités versées en vertu des polices d'assurance.

Les indemnités sont affectées en priorité à la reconstruction de l'ensemble immobilier, si une décision est prise dans ce sens.

Si l'assemblée décide de ne pas reconstruire, le terrain (et les constructions restantes) est vendu publiquement et le produit est réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans la copropriété.

#### **Article 44. Reconstruction**

Si le sinistre est partiel : l'indemnité encaissée est affectée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si le sinistre est total : l'indemnité doit être employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes.

Dans les deux cas :

- 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, proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée, qui aura déterminé ce supplément 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. A dater du délai de trois mois, le supplément sera productif d'intérêts au taux légal, de plein droit et sans mise en demeure préalable.

- si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Si une assemblée générale décide la reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient ou ne voudraient participer à la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée (ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande), leur droit de propriété dans l'immeuble, mais



en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Dans ce cas:

1. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis à la même façon que ci-dessus.

2. Le prix sera payé, un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

## **CHAPITRE VII. DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 45. Arbitrage**

En cas de désaccord entre au sujet de l'interprétation du présent règlement le litige est porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si l'accord survient, le procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera tranché de manière définitive par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties quant à la désignation d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement du ressort de l'ensemble immobilier.

L'arbitre est d'ores et déjà dispensé d'accomplir toutes formalités qui ne seraient pas d'ordre public.

### **Article 46. Election de domicile**

Chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit, d'emphytéose ou d'habitation est censé avoir fait élection de domicile dans l'immeuble objet des présentes, sauf à avoir nommé au syndic un autre domicile en Belgique.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Servitudes**

La division juridique de l'immeuble en parties privatives entraîne la naissance d'un ensemble de servitudes entre les différents lots privatifs et entre les éventuelles copropriétés particulières qui sont établies.

Ces servitudes résultent de la nature ou de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la « destination du père de famille » dont question aux articles 692 et suivants du Code civil, dans les plans de l'architecte et l'exécution des travaux.

Ceci vaut entre autres pour:

- les conduites, égouts et décharges de toutes sortes;
- les couloirs entre les parties privatives;
- les aéras et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution;
- et en général pour toutes les servitudes qui naissent de la nature des constructions et de leur utilisation normale qui en est faite.



### Statut réel

Les statuts de l'immeuble (acte de base et règlement de copropriété) repris aux présentes qui feront l'objet d'une transcription au bureau de conservation des hypothèques compétent et les dispositions et servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet l'élément privatif de l'immeuble régi par les présents statuts, il sera fait mention qu'il a été donné connaissance aux intéressés de ceux-ci qu'ils devront s'engager à respecter, et qu'ils sont subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

### Règlement d'ordre intérieur

Outre le règlement de copropriété qui précède, il pourra être arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'ensemble immobilier régi par les présentes et aux détails de l'usage en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'aura pas de statut réel et sera susceptible de modification dans les conditions qu'il indiquera. Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription au bureau de conservation des hypothèques mais devront être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'ensemble immobilier à leurs cessionnaires.

### Association des copropriétaires

L'association des copropriétaires de l'ensemble immobilier des présentes portera pour dénomination "*Association des copropriétaires de l'immeuble Pré aux Oies*".

Elle a son siège rue du Pré aux Oies 1130 à Bruxelles (Haren).

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

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.

## **TITRE V – PROCURATION POUR VENDRE**

La comparante, représentée comme il est dit, déclare constituer pour mandataire spécial :

- Monsieur LENAERTS Jean Marie, né à Vottem le vingt-trois juillet mil neuf cent quarante-quatre, domicilié à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21

- Madame LENAERTS Henriette Martha Gertrude, née à Zichen-Zussen-Bolder le vingt-huit octobre mil neuf cent quarante-quatre, domiciliée à 1410 Waterloo, avenue des Coquelicots 21.

Avec pouvoir d'agir séparément.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, vendre tout ou partie des biens prédécrits, objets des présentes.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire; Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions de vente, servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation des lieux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;



Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que se soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

## TITRE VI – DÉCLARATIONS FINALES

La comparante dispense expressément Monsieur le Conservateur des Hypothèques de transcrire les annexes au présent acte.

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

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

## DONT ACTE

Fait et passé à Leuven, en l'étude du notaire David Hollanders de Ouderaen.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Geregistreerd twaalf bladen geen renvoeien  
te Leuven 1ste kantoor der Registratie

op 1 september 2005

boek 274 blad 73 vak 10

Ontvangen : vijftwintig euro (25,- EUR)

De ontvanger : (signé) P. WALLYN



ETUDE NOTARIALE  
**HOLLANDERS de OUDERAEN**

Naamsestraat 37  
3000 LEUVEN

Tél. (016) 29 00 01  
Fax (016) 22 13 19

---

