

Etude du Notaire — KANTOOR VAN NOTARIS

Edwin VAN LAETHEM

à IXELLES — te ELSENE

Quai Capitaine Crespel 16 Kapitein Crespelstraat

Détenteur des minutes des notaires
Opvolger van notarissen

Ernest BOURGEOIS, Guibert GÉRARD et/en Charles DEVOS

Rep. Nr. 98 / 79.8

te du 10 juillet 19 98
te van

Acte de vente

l'immeuble sis/ue avenue de l'Etette 223 A
l'angle de l'avenue de laeken , 34 A

e pour M
el voor

Transcrit au . 3^e bur. des hyp. de Bruxelles le 4-8-98 vol. 12683 n° 14

vv

REP. N°98/ 798

STATUTS

Association des copropriétaires

223A, avenue de Jette

L'an mil neuf cent nonante-huit.

Le dix juillet.

Devant Nous, *Edwin Van Laethem*, notaire à Ixelles.

A Ixelles, rue Capitaine Crespel 16.

ONT COMPARU

1. Madame Michèle Alix Louise Marie DEVOLDER, employée, née à Uccle, le vingt-cinq juin mil neuf cent quarante-six, divorcée, non remariée, demeurant à Huldenberg (B.3040), Wolfshaegen, 43.

2. Madame Anne Jeanne Louise DEVOLDER, sans profession, née à Uccle, le dix novembre mil neuf cent quarante-huit, épouse de Messire Jacques Jean Marie Ghislain CHRISTYN Comte de RIBAUCOURT, administrateur de société, né à Evergem, le dix septembre mil neuf cent trente-trois, demeurant à Rhode-Saint-Genèse (B.1640), Sept-Fontaines, 6A.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Erard de Schaetzen, ayant résidé à Tongeren, le trente et un janvier mil neuf cent septante-quatre; régime non modifié depuis, ainsi déclaré.

Madame Anne Jeanne Louise DEVOLDER, prénommée est ici représentée par Monsieur Christophe BLINDEMAN, licencié en droit et en notariat, domicilié à 9700 Oudenaarde, Deinzeestraat, 229, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Edwin Van Laethem, soussigné, en date du dix mars mil neuf cent nonante-huit, dont une expédition restera ci-annexée.

EXPOSE PREALABLE

1. Les comparantes sont propriétaires indivis du bien immeuble ci-après décrit.

Originairement, le bien ci-après décrit appartenait à titre personnel à Madame Petronilla VAN DER AA, épouse de Monsieur Albert DEVOLDER, pour l'avoir receuilli dans les successions de ses père et mère, Monsieur Oloysius VAN DER AA et son épouse, Madame Laura Thérèse Joanna VANDOREN, décédés tous deux intestat, lui à Veltem, le deux septembre mil neuf cent septante-cinq et elle à Veltem-Beisem, le huit octobre mil neuf cent soixante-six et dont elle est seule héritière légale et réservataire avec son frère Monsieur Louis Théodore Séaphin Guillaume Jacques VAN DER AA et plus particulièrement pour lui avoir été attribués le lot deux, avec d'autres biens, aux termes d'un acte de partage intervenu entre, d'une part, elle-même et d'autre part son frère prénommé; lequel acte de partage a été reçu par le notaire Pierre De Cooman, de résidence à Leuven, le vingt-quatre janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux mars suivant, volume 8229, numéro 21.

Madame Petronilla Seraphina Wilhelmine Antoinette Anna Maria VAN DER AA, prénommée, en son vivant, sans profession, épouse de Monsieur Albert Georges Raymond Nicolas DEVOLDER, à Wemmel, est décédée intestat à Bruxelles, le seize juin mil neuf cent quatre-vingt. Les époux DEVOLDER-VAN DER AA étaient mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par les notaires Jean Troukens, ayant résidé à Strombeek-Bever, et Hubert Scheyven, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-quatre mai mil neuf cent quarante-cinq.

Madame DEVOLDER-VAN DER AA a laissé comme seuls héritiers légaux et réservataires, ses quatre enfants retenus de son mariage avec Monsieur Albert dit Georges DEVOLDER, à savoir:

- Madame Michèle Alix Louise Marie DEVOLDER, prénommée;
- Madame Anne Jeanne Louise DEVOLDER, prénommée;
- Monsieur Francis Laurent Maurice Victor DEVOLDER, nommé ci-après;
- et Monsieur Yves Simon Marie Robert DEVOLDER, nommé ci-après.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Troukens, prénommé, le trente et un mars mil neuf cent cinquante, Madame DEVOLDER-VAN DER AA a fait donation à son époux de la plus forte quotité disponible, tant en pleine propriété qu'en usufruit de tous les biens dépendant de sa succession.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean de Boe, ayant résidé à Grimbergen (ex Strombeek-Bever), le treize février mil neuf cent quatre-vingt-un, Monsieur Albert Georges Raymond Nicolas DEVOLDER, dit Georges, a renoncé purement et simplement au bénéfice de la donation entre vifs faite par son épouse à son profit suivant l'acte précité reçu par le notaire Troukens le trente et un mars mil neuf cent cinquante et à tous droits généralement quelconques qu'il pourrait faire valoir sur la succession de son épouse, de sorte que cette succession est revenu pour la totalité aux quatre enfants prénommés de Madame DEVOLDER-VAN DER AA.

Madame Michèle Alix Louise Marie DEVOLDER, et Madame Anne Jeanne Louise DEVOLDER, toutes deux prénommées, sont devenus propriétaires du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur Francis Laurent Maurice Marie Victor DEVOLDER, administrateur de société, époux de Madame Anne Henriette Marcelle Hélène ROUSSEAU, à Woluwe-Saint-Lambert, et de Monsieur Yves Simon Marie Robert DEVOLDER, administrateur de société, époux de Madame Pierrette Paule Léonie MESKENS, à Grimbergen, aux termes d'un acte de cession à partage reçu par les notaires Guy Dubaere, à Jette et Edwin Van Laethem, à Ixelles, le dix-neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf juin suivant, volume 10021, numéro 16.

2. COMMUNE DE JETTE - quatrième division - article de matrice cadastrale 07779

L'immeuble à appartements situé avenue de Jette, numéro 223A, à l'angle de l'avenue de Laeken, numéro 34A, cadastré section E, numéro 36 P 19, pour une contenance de un are treize centiares.

3. Les comparants voulant placer l'immeuble prédicté sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée d'immeubles bâtis, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-1 à 577-14 du Code civil, et opérer ainsi la division juridique de l'immeuble prédicté. Nous ont requis de dresser, en vue de l'aliénation à titre gratuit ou onéreux, des appartements ou autres locaux privatifs qui le constitueront, comme suit l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble.

4. Cette division emporte la création juridique d'éléments privatifs, lesquels représenteront autant de biens distincts, dont il pourra être disposé indépendamment l'un de l'autre, comportant chacun le bien lui-même qui constituera une propriété privative et exclusive à laquelle est jointe, d'une manière inséparable à titre d'accessoires en copropriété et indivision forcée, une quotité dans les parties communes et dans le terrain.

L'immeuble comporte, en outre, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes de ventes ou par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

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

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

PLANS

Des plans de mesurage ont été établis par la société coopérative à responsabilité limitée BUREAU D'EXPERTISES ROLAND & ASSOCIES, dont les bureaux sont établis à Uccle (B.1180 Bruxelles), avenue Jacques Pastur, 114, représentée par Monsieur Serge M. Roland, Géomètre-Expert, reprenant la description détaillée de chaque étage, et qui resteront annexés aux présentes.

ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

1. Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "*Association des copropriétaires 223A, avenue de Jette*". Elle a son siège à Jette, avenue de Jette, 223A.

2. Objet

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

3. Patrimoine

L'association ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

4. Personnalité juridique

L'association acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

- la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

5. Actions en justice

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

6. Dissolution - Liquidation

L'association est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ses désignations, le syndic est chargé de liquider l'association. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association.

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

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

CHAPITRE I - ACTE DE BASE

1. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

1.1. Enumération

Au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée : une surface commerciale comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

* au niveau du sous-sol :

- un magasin (quatre-vingt mètres carrés);
- un dégagement d'escalier vers le rez-de-chaussée ;
- deux water-closets.

* au niveau du rez-de-chaussée :

- un magasin (nonante-six mètres carrés) ;
- un dégagement latéral ;
- une cuisinette.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-cinq millièmes (295/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du premier étage : l'appartement dénommé « 1 » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : (cent et quatre mètres carrés)

Un dégagement avec vestiaire, une salle de bains et un water-closet. En façade à l'avenue de Jette, une cuisine et un living avec feu ouvert. En façade à l'avenue de Laeken, deux chambres et une chambrette.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-sept millièmes (237/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du deuxième étage : l'appartement dénommé « 2 » comprenant :

- en propriété privative et exclusive : (cent et quatre mètres carrés)

Un dégagement avec vestiaire, une salle de bains et un water-closet. En façade à l'avenue de Jette, une cuisine et un living avec feu ouvert. En façade à l'avenue de Laeken, deux chambres et une chambrette.

- en copropriété et indivision forcée :

Deux cent vingt-cinq millièmes (225/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

Au niveau du troisième étage:

1° l'appartement dénommé « 3 », se situant à droite en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Laeken, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un dégagement avec vestiaire, une salle d'eau, une cuisine, une chambre et un living.

- en copropriété et indivision forcée :

Cent et cinq millièmes (105/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

2° l'appartement dénommé « 4 » se situant à gauche en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Laeken, et comprenant :

• en propriété privative et exclusive:

Un dégagement avec vestiaire, une salle d'eau, une cuisine, un living avec feu ouvert et une chambrette.

• en copropriété et indivision forcée:

Cent trente-huit millièmes (138/1.000ièmes) dans les parties communes et le terrain.

1.2. Eléments privatifs

Font partie des lots privatifs ci-dessus décrits, les éléments dont ils se composent et les parties de ceux qui se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du lot et en particulier:

a. A l'intérieur du lot :

Les sols, les dallages, les planchers et parquets et autres revêtements avec les éléments qui leur servent de support à l'exception des structures en béton; les revêtements des murs, les plafonds et leur plafonnage avec ses éléments décoratifs; les vitres et vitrages; les murs intérieurs et les parois, avec les portes, à l'exception des murs de soutènement, des piliers en béton et des poutres; les portes palières donnant sur les couloirs communs, les portes intérieures, les portes des locaux privatifs, les installations sanitaires; la menuiserie; les installations de parlophonie et d'ouvre porte; les canalisations servant à l'usage exclusif d'un lot.

b. A l'extérieur du lot :

Les sonnettes et plaques nominatives ou de notoriété du parlophone; les sonnettes aux portes d'entrée des appartements; sauf les parties de ces éléments qui servent à l'usage commun.

2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

2.1. Enumération

Au niveau du sous-sol :

- un hall et le couloir avec cinq placards dont un est situé sous l'escalier ;
- l'escalier, venant du rez de chaussée et sa cage ;
- le local destiné aux installations de chauffage; l'installation de chauffage, avec emplacement de sa ventilation et le départ des conduits de fumée;
- le local avec les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz, les compteurs eux-mêmes ;
- le trajet des égouts, les sterfputs, l'emplacement des chutes, l'emplacement des ventilations ;
- et le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

Au niveau du rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée avec la porte d'entrée; les boîtes aux lettres; les installations électriques d'éclairage commun; le couloir, l'escalier et la cage d'escalier; les placards; les gaines pour aération, descentes, apport et conduites; les installations de parlophonie et d'ouvre-porte et, le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

Au niveau du premier et deuxième étage :

L'escalier et la cage d'escalier ; le hall ou le palier d'étage; les tubes ou conduits de fumée; les ventilations ; les gaines pour aération, descentes, apport et conduites ; les installations électriques d'éclairage commun et, le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

Au niveau du troisième étage :

L'escalier et la cage d'escalier ; le hall ou le palier d'étage; un réduit ; les tubes ou conduits de fumée; les ventilations ; les gaines pour aération, descentes, apport et conduites ; les installations électriques d'éclairage commun et, le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

Au niveau du toit :

La toiture, le toit et son recouvrement, les corniches; les gaines et cheminées pour aération, descentes, apport et conduites et, le cas échéant, les autres installations à usage commun qui s'y trouveraient.

2.2. Eléments communs indivis à tous les copropriétaires

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, et notamment : le sol ou terrain; les fondations, les murs de soutènement, les murs de façades, les piliers en béton et les poutres, la structure en béton, les hourdis, les voûtes, les chapes; le réseau des égouts, des canalisations d'écoulement, les gouttières et les fosses; le revêtement et la décoration des façades; les ornements extérieurs des façades, les appuis de fenêtres; les fenêtres, leurs châssis et leurs volets éventuels mais à l'exclusion des vitrages; les trottoirs, murets et soubassements; les antennes communes et leurs câbles; les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution, de téléphonie ou autres, soit à usage commun soit à usage exclusif d'un ou plusieurs lots privatifs, mais qui se trouvent hors des lots qu'elles desservent.

2.3. Eléments communs à usage exclusif et particulier de certains copropriétaires

Nonobstant leur caractère commun, les choses suivantes sont destinées à l'usage et à la jouissance exclusives de certains copropriétaires à charge d'entretien à leurs frais. Les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces choses communes.

1. droits de jouissance exclusifs et particuliers réservés à l'appartement 1 :

Le premier placard, situé au sous-sol, le long du mur mitoyen de droite en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Laeken.

2. droits de jouissance exclusifs et particuliers réservés à l'appartement 2 :

Le placard, situé au sous-sol, sous l'escalier.

3. droits de jouissance exclusifs et particuliers réservés à l'appartement 3 :

Le troisième placard, situé au sous-sol, le long du mur mitoyen de droite en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Laeken.

4. droits de jouissance exclusifs et particuliers réservés à l'appartement 4 :

Le deuxième placard, situé au sous-sol, le long du mur mitoyen de droite en regardant la façade de l'immeuble de l'avenue de Laeken.

5. droits de jouissance exclusifs et particuliers réservés à la surface commerciale:

Le placard, situé au sous-sol en face des trois placards mentionnés sub 1, 3 et 4.

2.4. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

1.1. Règle générale d'interprétation

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites déterminées par le présent règlement et par la loi.

1.2. Scission et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de scinder un lot en deux ou plusieurs parties. Il est possible de réunir verticalement deux ou plusieurs lots. Si cette réunion affecte la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, les intéressés doivent se soumettre au préalable à l'accord de l'assemblée générale.

Si un ou plusieurs lots ont été réunis les quotités rattachées à ces lots sont additionnées.

1.3. Aspect des lots privatifs

- a. Il est interdit aux copropriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur du bâtiment.
- b. Il est interdit de pendre ou d'exposer aux fenêtres, balcons, terrasses et balustrades, des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique du bâtiment; dès lors il est interdit de faire sécher le linge aux fenêtres et balcons en façade avant de l'immeuble, ni d'y placer des antennes, récepteurs ou appareils de toute nature.
- c. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou de déconnecter des appareils et installations qui seraient actionnées ou branchées en commun, sauf autorisation expresse et préalable de l'assemblée générale, qui le cas échéant veillera à une révision des quotités dans les frais communs.
- d. Les plaques nominatives des habitants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et les installations de sonnettes, aux portes des caves, doivent être d'un modèle uniforme décidé par l'assemblée générale.

1.4. Travaux aux choses privatives

- a. Lorsque des travaux aux parties privatives sont susceptibles d'affecter la solidité des choses communes, le copropriétaire est tenu d'obtenir l'autorisation préalable et expresse de l'assemblée générale et de lui soumettre les plans des travaux envisagés. Il en est de même des travaux pouvant porter atteinte à l'esthétique et au standing de l'immeuble.
- b. De toute manière, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.
- c. Si un copropriétaire néglige d'effectuer les travaux que son lot privatif requiert, alors que ceci peut causer un préjudice ou un dommage aux autres copropriétaires ou aux choses communes, le syndic le mettra en demeure par lettre recommandée, et fera exécuter lui-même les travaux aux frais du copropriétaire.
- d. Les travaux aux choses privatives visibles de la voie publique ou des parties communes devront être exécutés aux dates et de la manière conforme à l'esthétique de l'immeuble déterminées par l'assemblée générale

1.5. Mode d'utilisation

- a. Les lots sont destinés à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau sont autorisés dans le respect des dispositions urbanistiques applicables et pour autant qu'il n'en naîsse aucun trouble de voisinage.
- b. Les propriétaires useront de leur lot et des parties communes conformément aux normes de soins consciencieux et aux dispositions applicables en matière d'hygiène, de sécurité et de tranquilité.
- c. Il n'est pas autorisé de détenir des animaux de quelque sorte dans l'immeuble sauf autorisation préalable et expresse de l'assemblée générale. Si cette autorisation est accordée, elle est personnelle, temporaire et toujours révocable.
- d. Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes sans autorisation préalable et expresse de l'assemblée générale.

1.6. Location

- a. Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel. Le copropriétaire a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant.

- b. Les dispositions des statuts sont opposables aux tiers par la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Elles sont également opposables à tout occupant.
- c. Il sera mentionné à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation, qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions des présents statuts dont une copie lui sera remise.
- d. Les copropriétaires des lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé, veilleront à ce que la responsabilité de tous les occupants soit couverte à l'égard des autres copropriétaires et des voisins, et que les risques locatifs soient assurés comme il convient, avec renonciation au recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.
- e. Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'à des personnes respectant la destination des lots privatifs.

1.7. Accès

- a. Les copropriétaires doivent, sans avoir droit à une indemnité et le cas échéant sans délai, permettre l'accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés des travaux de réparation indispensables ou urgents tant aux parties privatives que communes.
- b. Ceci vaut en particulier lorsqu'il s'agit d'atteindre des canalisations et autres gaines techniques qui se trouveraient à l'intérieur d'un lot privatif.
- c. Les propriétaires veilleront à ce que cet accès soit également possible en leur absence si cela s'avérait requis d'urgence. A cet effet, ils renseigneront au syndic une personne en possession de leur clef, à contacter en cas de nécessité.

2. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES

2.1. Règle d'interprétation générale

- a. Chaque copropriétaire peut user et jouir des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.
- b. Les copropriétaires ne peuvent modifier les parties communes, sauf dans la mesure autorisée par les statuts ou l'assemblée générale.

2.2. Application de cette règle

- a. Sous réserve de dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes sont applicables.
- b. Les propriétaires ne peuvent exécuter ni faire exécuter de travaux ménagers dans les couloirs, cages d'escaliers ou halls communs; ainsi ils ne pourront nettoyer, brosser, battre, laver, pendre des objets divers, ni entreposer quoi que ce soit sauf autorisation expresse et préalable de l'assemblée générale.
- c. Aucune concession ni autorisation précaire à l'égard de telles activités, inconciliables avec l'emploi normal des choses communes, ne pourra être considérée comme impliquant un accord, et une telle concession ou autorisation si elle a été donnée pourra donc toujours être retirée.
- d. Il ne pourra être apposé sur l'immeuble aucune publicité.

2.3. Antennes et récepteurs

Des antennes, récepteurs et appareils de toute nature ne peuvent être placés sur le toit sauf autorisation expresse et préalable de l'assemblée générale.

2.4. Travaux aux choses communes

- a. Les travaux aux choses communes, ainsi que ceux aux éléments privatifs qui sont visibles de la voie publique ou des parties communes, sont exécutés aux dates et de la manière conforme à l'esthétique de l'immeuble déterminées par l'assemblée générale.
- b. Tout propriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux.

2.5. Droit d'initiative des copropriétaires

- a. Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qui lui semblent utiles.
- b. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité à ce 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.
- c. Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans juste motif à des travaux qu'un copropriétaire juge utiles, même s'ils affectent les parties communes, ce copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à les accomplir seul et à ses frais.
- d. Chaque copropriétaire peut décider de remplacer les châssis des fenêtres de son appartement. Il en supporte seul les frais qui en découlent.

3. CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

3.1. Principe

- a. Les charges de copropriété sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs donnant lieu à ces charges.
- b. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.
- c. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.
- d. La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir par l'assemblée générale.

3.2. Enumération

Sont communes, toutes les charges et tous les frais qui ont trait aux dépenses d'entretien, d'usage, de consommation, de réparation, de renouvellement et d'administration des choses communes; tous les frais, dettes, charges exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association; les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires; les indemnités dues par l'ensemble des copropriétaires ou de leur association; les taxes, impôts et contributions pour autant qu'ils ne soient pas enrôlés à charge d'un copropriétaire; les frais, droits et honoraires des procédures intentées par ou contre l'ensemble des copropriétaires ou leur association.

3.3. Répartition des charges communes

- a. Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes générales à concurrence des quote-parts dont il dispose dans les parties communes.
- b. Les consommations de chauffage des lots privatifs sont réparties individuellement sur base des relevés des calorimètres.

3.4. Modification de la répartition des charges communes

Seule une assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, peut décider de modifier la répartition des charges communes.

3.5. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire, son locataire ou son occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

3.6. Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient générées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

3.7. Fonds de roulement

- a. 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.
- b. Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, l'assemblée générale pourra décider que chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quote-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.
- c. Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

3.8. Fonds de réserve

- a. 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.
- b. En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de l'appel à une provision supplémentaire dont elle fixera le montant ainsi que les dispositions à prendre relativement à sa gestion.

3.9. Paiement des charges communes

- a. Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les provisions, acomptes et/ou décomptes des charges communes.
- b. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le susdit délai encourra, de plein droit et sans mise en demeure, un intérêt de retard au taux légal, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.
- c. Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, pourront être poursuivis judiciairement.
- d. Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte.

3.10. Transmission d'un lot

Sans préjudice de conventions contraires, 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.

3.11. Comptes annuels du syndic

- a. Le syndic présente annuellement à l'assemblée générale ses comptes généraux, ainsi que l'ensemble des pièces justificatives, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.
- b. Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
- c. L'assemblée générale pourra décider de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-dessus.

4. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

4.1. Composition - Mandataires

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

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Il devra être porteur d'une procuration qui restera annexée aux procès-verbaux.

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.

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

4.2. Date et lieu

L'assemblée générale annuelle se tient le deuxième samedi du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

4.3. Convocation

Le syndic convoque l'assemblée générale annuellement ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale peut également être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes.

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.

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

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaires, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

4.4. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire et précise.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous "divers" ne peuvent faire l'objet d'un vote valable que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

4.5. Pouvoirs

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

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants : la nomination et la révocation du syndic; la nomination d'un syndic provisoire; la décision d'exécuter des travaux aux parties communes; la manière et le moment d'exécution des travaux aux parties privatives visibles de la voie publique ou parties communes; la dissolution de l'association des copropriétaires; la modification des statuts; la modification des parties communes; les assurances.

4.6. Constitution

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 figurant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

4.7. Quorum de présence

Excepté les cas où l'unanimité est requise, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quote-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Pour autant qu'il en soit fait expressément mention dans la convocation, l'assemblée générale pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quote-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

4.8. Délibérations

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.

4.9. Quorum de vote

a. Excepté ce qui est prévu ci-après, toutes les décisions sont prises par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

b. L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de toute modification aux statuts, de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, de la reconstruction de l'immeuble, de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs, de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, de toute modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes et dans la répartition des charges communes, de la la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

c. 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 concernés, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

4.10. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée en entrant en séance par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire. Elle restera annexée aux procès-verbaux.

4.11. Recours

Les décisions de l'assemblée générale ne sont susceptibles de recours que pour autant et dans la mesure où la loi y pourvoit.

4.12. Opposabilité

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elle est opposable et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

5. SYNDIC

5.1. Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. La durée de son mandat est d'un an renouvelable. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

5.2. Révocation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

5.3. Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

5.4. 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.

5.5. Pouvoirs

Le syndic est chargé de convoquer l'assemblée générale; de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale; d'exécuter et de faire exécuter ces décisions; d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment : l'exécution et la surveillance de tous les travaux d'entretien communs ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire; l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien; la garde des archives intéressant la copropriété; le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers et autres parties communes; d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires

et notamment : tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot; payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve; souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale; de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général; à cet effet, le syndic représente vis-à-vis des tiers l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise; de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §1 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 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; dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions des présents statuts de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé à l'assemblée générale; si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le copropriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement; d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

5.6. Rémunération

Le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Si le syndic est un copropriétaire, son mandat est gratuit mais il est dédommagé de ses frais fixés forfaitairement à cent francs belges par jour.

5.7. Démission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé aux membres de l'assemblée générale.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur qui ne doit pas être constaté par acte notarié. Déterminer le contenu de ce règlement, le modifier ou le compléter ressort de la compétence exclusive de l'assemblée générale. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Si un règlement d'ordre intérieur est établi, il doit être déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale et en remet un exemplaire à chaque copropriétaire.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables à ceux et par ceux à qui et par qui les décisions de l'assemblée générale le sont, de la même manière et moyennant les mêmes conditions.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'état civil de la comparante au vu des documents exigés par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, la comparante a signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré huit rôles sans renvoi au Premier Bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

le vingt-sept juillet 1998

volume 10 folio 23 case 1

Reçu mille francs

L'inspecteur principal a.i. P.Moureau

REP. N° 98/270

jf

PROCURATION POUR VENDRE

L'an mil neuf cent nonante-huit.

Le dix mars.

Devant Nous, *Edwin Van Laethem*, Notaire de résidence à Ixelles.
A COMPARU :

Madame Anne Jeanne Louise **DEVOLDER**, sans profession, née à Uccle, le dix novembre mil neuf cent quarante-huit, épouse de Monsieur Jacques Jean Marie Ghislain **CHRISTYN** Comte de RIBAUCOURT, administrateur de société, né à Evergem, le dix septembre mil neuf cent trente-trois, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, Sept-Fontaines, 6A.

Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Erard de Schaetzen, ayant résidé à Tongres, le trente et un janvier mil neuf cent septante-quatre; régime non modifié depuis, ainsi déclaré.

Comparante désignée plus loin par les mots : "la partie mandante".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

1/ Monsieur Filip de **SAGHER**, candidat notaire, demeurant à Aalter, Stationsstraat, 160,

2/ Monsieur Christophe **BLINDEMAN**, licencié en droit et en notariat, demeurant Deinzeestraat, 229, 9700 Oudenaarde,

3/ Monsieur Vincent **VRONINKS**, licencié en droit et en notariat, domicilié à Sint-Lambrechts-Herk (B 3500 Hasselt) Bekstraat, 21

Désignés plus loin par le mot : "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, vendre tout ou partie de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE JETTE

Un immeuble à appartements à trois étages avec rez-de chaussée commercial et sous-sols situé avenue de Laeken, 36, à l'angle de l'avenue de Jette, cadastré section E numéro 36/P/39 pour une contenance de un arpent treize centiares.

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 des charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications, notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

Signer l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur

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.

1^e Rôle

17

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce 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 tout ordre tant amiable que judiciaire, 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 aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

Le notaire soussigné certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante, au vu des pièces officielles requises par la loi.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après que le Notaire Edwin Van Laethem soussigné ait donné lecture des articles 62, paragraphe deux et 73 de la loi relative à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, la partie mandante déclare, suite à la demande que le notaire lui a adressée, ne pas être assujettie professionnellement ou occasionnellement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années et ne pas être membre d'une association de fait assujettie à la Taxe sur la valeur Ajoutée et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années.

DONT ACTE.

Fait et passé à Ixelles, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite de ce qui précède, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré un rôle un renvoi au 1er bureau de l'Enregistrement d'Ixelles, le treize mars 1998, volume 8, folio 68, case 12. Reçu : mille francs (1000,- F) L'Inspecteur principal a.i. (signé) P. MOUREAU

POUR EXPÉDITION CONFORME

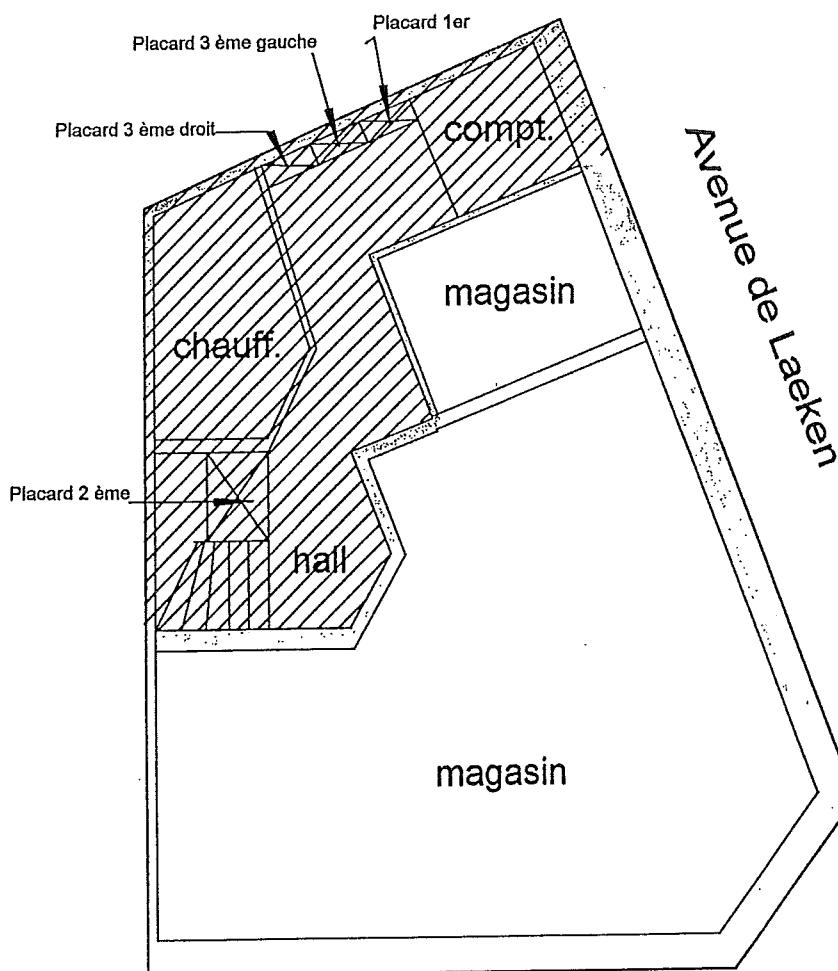


Commune de JETTE

Avenue de Jette n° 223a

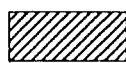
Schéma des sous-sols

Annexe acte n° 398.....
Bijlage akte n°

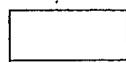


Avenue de Jette

Enregistré M. Fréderic [unclear] dans [unclear] renvois(s)
à Ixelles 1^{er} Bureau, le 27 juillet 1998
Vol. 4 fol. 41 case 2
Reçu mille francs (1000,-F)
Le Receveur



parties communes



parties privatives magasin - 80 m²

[Handwritten signature]

BUREAU D'EXPERTISES ROLAND & ASSOCIES

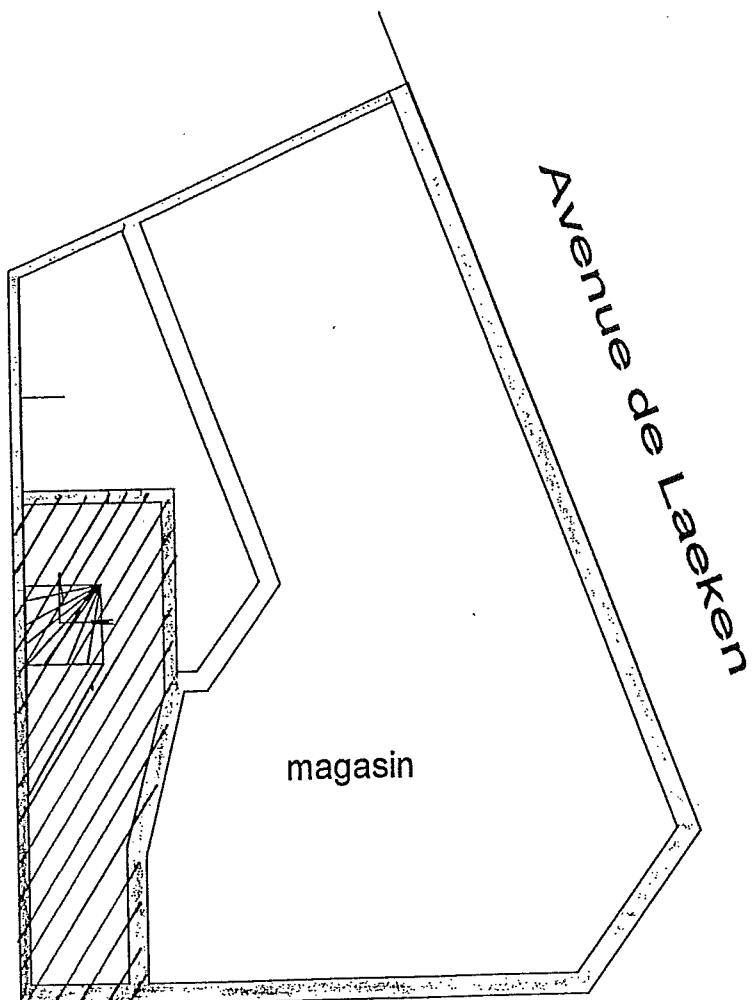
Avenue Jacques Pastur n° 114 à 1180 Bruxelles - Tél.: 02/ 375.50.02 Fax : 02/ 375.70.82

Commune de JETTE

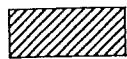
Avenue de Jette n° 223a

Annexe acte n° 718...../
Bijlage akte n°

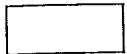
Schéma du rez-de-chaussée



Avenue de Jette



parties communes



magasin - 96 m²

Enregistré 1 Rôle(s) dont renvoi(s)
à Ixelles 1^{er} Bureau, le 27 juillet 98
Vol. 4 fol. 41 case 2
Reçu mille francs 1000.-F
Le Receveur P. Houzeau



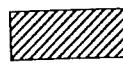
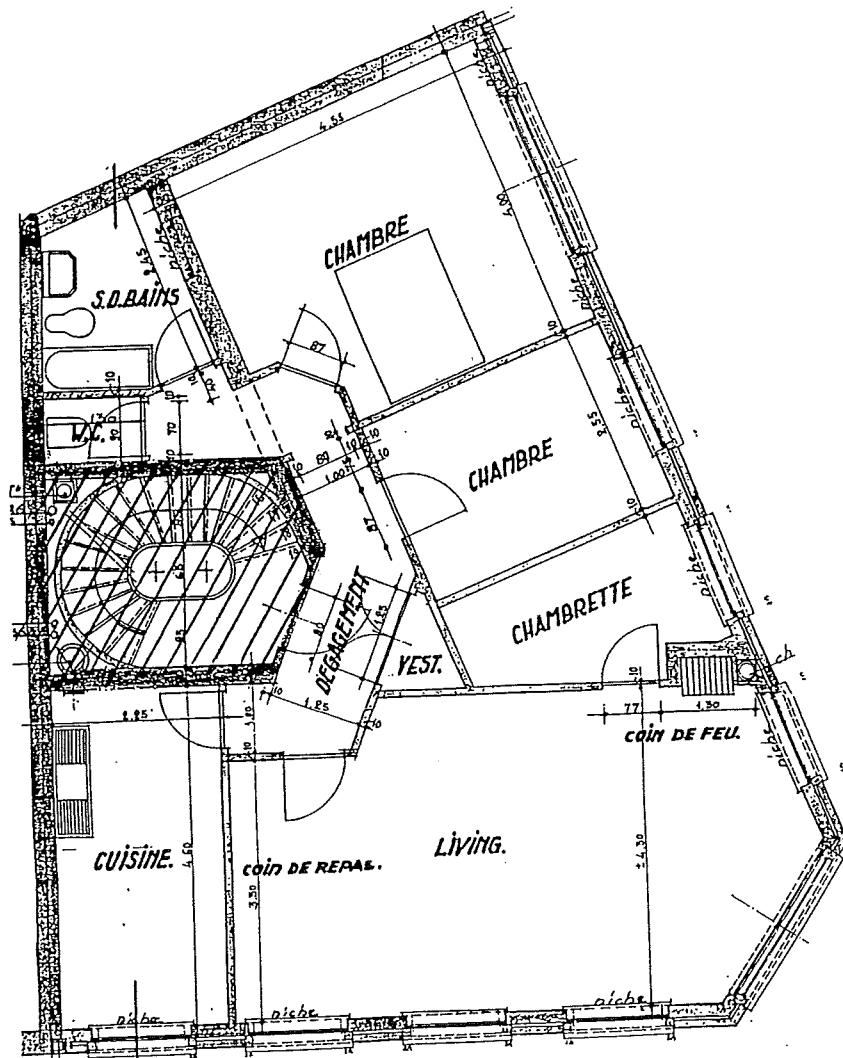
BUREAU D'EXPERTISES ROLAND & ASSOCIES

Avenue Jacques Pastur n° 114 à 1180 Bruxelles - Tél.: 02/ 375.50.02 Fax : 02/ 375.70.82

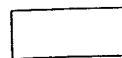
Commune de JETTE

Avenue de Jette n° 223a

Schéma des 1 er et 2 ème étages



parties communes



appartement - 104 m²

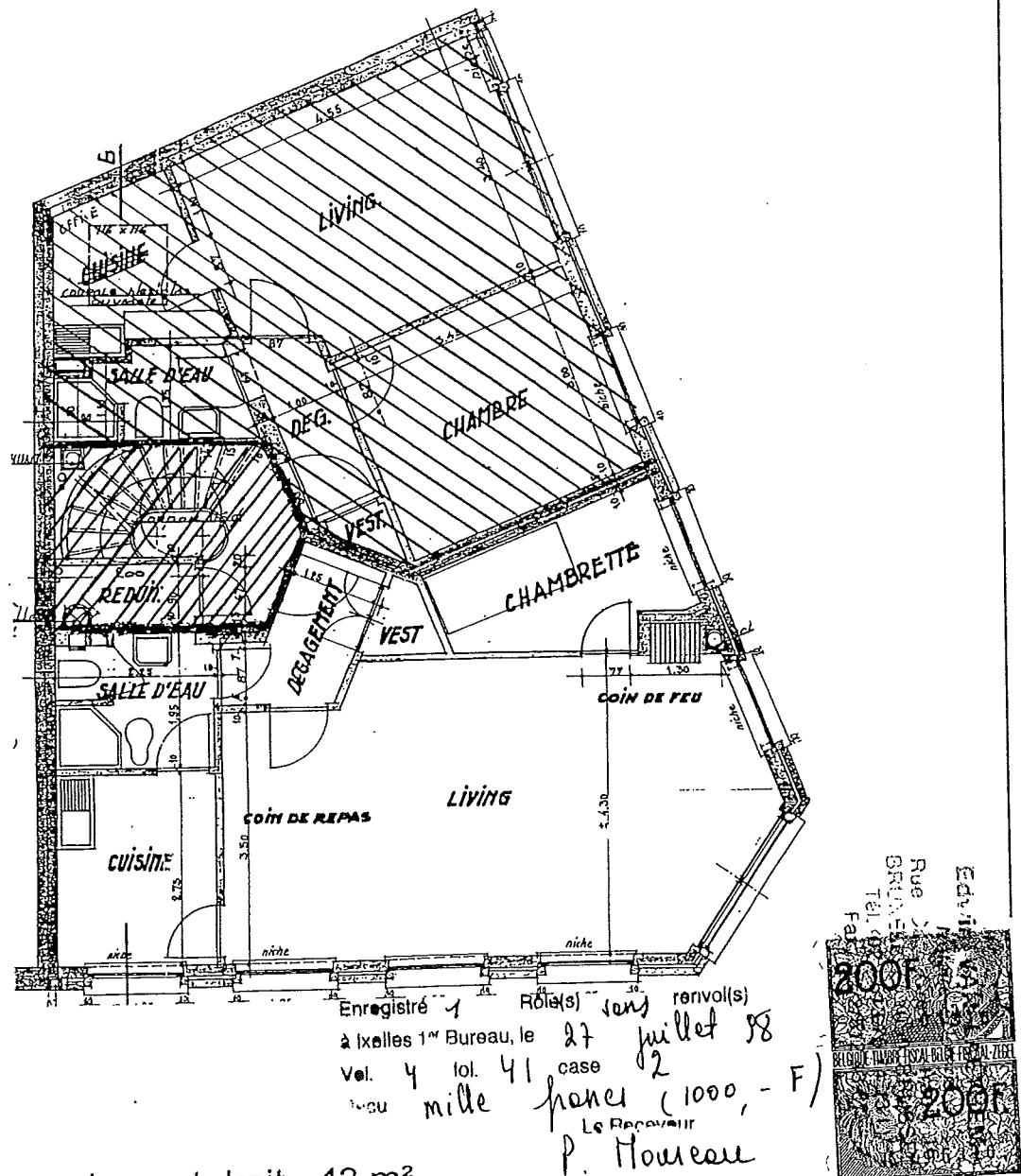
Enregistré 1 Rôle(s) 104 envoi(s)
à Ixelles 1^{er} Bureau, le 27 juillet 98
Vol. 4 fol. 4 case 2
pecu mille francs (1000 - F
Le Receveur
P. Houleau



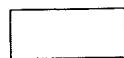
Commune de JETTE
Avenue de Jette n° 223a

Schéma du 3 ème étage

Annexe acte n° ... 118..... /
 Bijlage akte n° /



appartement droit - 43 m²



appartement gauche - 61 m²



parties communes

[Signature]

T A B L E

EXPOSE PREALABLE ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination-Siège
2. Objet
3. Patrimoine
4. Personnalité juridique
5. Actions en justice
6. Dissolution-Liquidation

CHAPITRE I - ACTE DE BASE

1. DESCRIPTIONS DES PARTIES PRIVATIVES

- 1.1. Enumération
- 1.2. Eléments privatifs

2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

- 2.1. Enumération
- 2.2. Eléments communs indivis à tous les copropriétaires
- 2.3. Eléments communs à usage exclusif et particulier de certains copropriétaires
- 2.4. Présomption

CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

- 1.1. Règle générale d'interprétation
- 1.2. Scission et réunion de lots
- 1.3. Aspects des lots privatifs
- 1.4. Travaux aux choses privatives
- 1.5. Mode d'utilisation
- 1.6. Location
- 1.7. Accès

2. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES COMMUNES

- 2.1. Règle d'interprétation générale
- 2.2. Application de cette règle
- 2.3. Eléments communs à usage exclusif et particulier de certains copropriétaires
- 2.4. Présomption
- 2.5. Droit d'initiative des copropriétaires

3. CRITERES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

- 3.1. Principe
- 3.2. Enumération
- 3.3. Répartition des charges communes
- 3.4. Modification de la répartition des charges
- 3.5. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire
- 3.6. Recettes au profit des parties communes
- 3.7. Fonds de roulement
- 3.8. Fonds de réserve
- 3.9. Paiement des charges communes
- 3.10. Transmission d'un lot

3.11. Comptes annuels du syndic

4. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

- 4.1. Composition - Mandataires
- 4.2. Date et lieu
- 4.3. Convocation
- 4.4. Ordre du jour
- 4.5. Pouvoirs
- 4.6. Constitution
- 4.7. Quorum de présence
- 4.8. Délibérations
- 4.9. Quorum de vote
- 4.10. Procès-verbaux
- 4.11. Recours
- 4.12. Opposabilité

5. SYNDIC

- 5.1. Nomination
- 5.2. Révocation - Syndic provisoire
- 5.3. Publicité
- 5.4. Responsabilité - Délégation
- 5.5. Pouvoirs
- 5.6. Rémunération
- 5.7. Démission

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ATTRIBUTION DES LOTS PRIVATIFS