

Résidence « SAINT VINCENT »

Rue Saint Vincent 125

1140 Bruxelles

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA COPROPRIETE «St VINCENT»

Mise à jour de l'acte de base. du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur existants. ceci afin de les mettre en concordance avec la loi sur la copropriété (MB. 28 juin 2010).

2 – Art. 577-3

Si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles.

3 – Art. 577-4 § 1er

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
- 4° Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de son pouvoir, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de son contrat.
- 5° La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. Celle-ci est fixée durant la 1^{ère} quinzaine du mois de mai.

§4 – Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section.

4 – Art. 577-5 § 1er – Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. 462. 971. 694.

Sous-section III : Des organes de l'association des copropriétaires.

5 – Art. 577-6 § 1er – Encas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 2 – Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

§ 3 – La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

§ 4 – A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'art. 577-8, § 4, 1°. 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

§ 5 – L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

§ 7 – La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

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

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

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

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

§ 12 – Le syndic consigne les décisions prise par l'assemblée générale dans le registre dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

L'assemblée générale décide la création et la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

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

6- Art ; 577- 7 § 1er – L'assemblée générale décide :

1° A la majorité des trois quarts des voix

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

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

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

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

L'assemblée générale décide de fixer à 5000,00 € le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

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

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

2° A la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- g) sans préjudice de l'art. 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée à la même majorité.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic

7. Art. 577-8 § 1er

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

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

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

§ 2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission et indique sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

§ 2/1 – Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

§ 4 Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° Abrogé (L. du 2 juin 2010)

2° Abrogé (L. du 2 juin 2010)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

7° de fournir le relevé des dettes visée à l'article 577-11, § 2 dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire

8° La communication avec 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 se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

9° De transmettre si son mandat a pris fin de quelle que manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lesquels les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouvent pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet ;

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée par l'art. 577-7, § 1er, 1° d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes survisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'art. 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire de la loi du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

17° De tenir compte de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements de disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visé à l'art. 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

18° De préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, aux votes de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Art. 577-8/1 – Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'art. 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Art. 577-8/2 – L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

8. Art. 577-9, § 1er - Nonobstant l'art. 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes ou relatifs à la gestion de celles-ci.

Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

§ 2 – Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

§ 8 – Par dérogation à l'art. 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune, aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, § 4 du Code judiciaire.

§ 9 – Par dérogation à l'art. 577-2, § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

9. Art. 577-10, § 1er/1 – Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

§ 4, 2° – Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

10. Art. 577-11, § 1er – Dans la perspective de la cessation du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations ou documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

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

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

- 1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° Un état des appels de fonds approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

Art. 577-11/1 – Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés. Hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

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

Art. 577-11/2 – Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Art. 577-13, § 3 – Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

Art. 577-13/1 – Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'art. 1er, alinéa 1 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Art. 577-14 – Les dispositions de la présente section sont impératives.

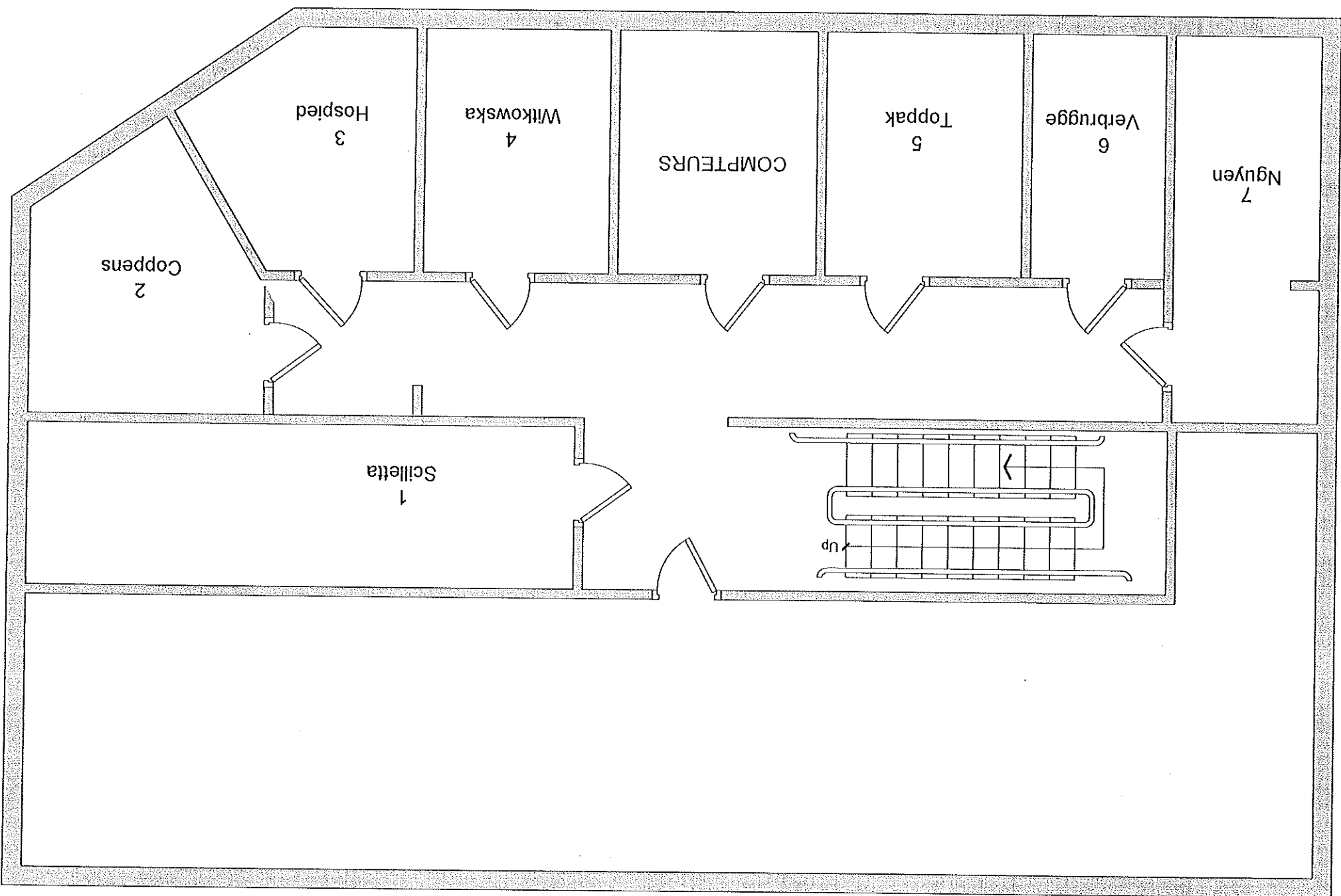
Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Ce texte a été approuvé en assemblée générale en date du 26/05/2015.

Enregistré.....*CASE*.....rôle.....*SAN*.....renvoi(s)
à Bruxelles 6^{ème} bureau le.....*28 JAN 2016*
vol.*305*.....fol.*90*.....case.....*06*.....
Reçu.....Cinquante Euro.....

L'inspecteur Principal,

E. BRONSELAER



HUISHOUDREGLEMENT VAN DE RESIDENTIE ST VINCENTIUS

- 1-Art - Het is verboden in de gemeenschappelijke delen schoenen, kindervagens of fietsen te stallen - Kinderen mogen niet in de gemeenschappelijke delen spelen en mogen geen gebruik maken van de lift zonder vergezeld te zijn van een volwassen persoon
- 2-Art - Het is verboden om voor de vensters en op de terrassen linneuren, publiciteitsborden en andere zaken te plaatsen.
- 3-Art - Teneinde de uniformiteit van uitzicht te bewaren van het gebouw is het verboden gordijnen te plaatsen ander dan deze beslist door de algemene Vergadering der bewoners mogen niet verhuizen via de traphall
- 4-Art - bewoners mogen niet verhuizen via de traphall
- 5-Art - De verhuizingen mogen slechts plaats nemen via een externe lift.
- 6-Art - Vuilnisbakken dienen voorzien te zijn van een afsluitklep en mogen niet gestald worden in de gemeenschappelijke delen.
- 7-Art - Kranten en publiciteitsfolders mogen niet op schappen en brievenbussen achter gelaten worden.
- 8-Art - De deuren van het gebouw straatzijde dienen na 22h met slot te worden gedaan
- 9-Art - Elke nieuwe eigenaar of bewoner moet zich bij de syndicus schriftelijk bekend maken van zodra het persoonlijk recht is overgedragen of het zakelijk recht is ontstaan zodat de syndicus zich kan schikken naar art 577-§ 4,2° van het BW Ook wijziging van wettelijke woonplaats moeten schriftelijk aan de syndicus worden gemeld. Zo niet wordt vermoed dat de woonplaats gekozen is in het onderhavig gebouw
- 10- Art - Krachtens het K.B. van 06/09/93- wordt dit gebouw beheerd door syndicus : **Zaken en Verzekeringsbureau van DIEGEM verteg door DEWANDELEER B. lid van BIV N° 206010 en door de Av van 1/3/99 der medeëigenaars aangesteld.**
- 10- Art De Medeëigenaars wensen hun gewone jaarlijkse vergadering te houden in de maand maart -1° maandag

RESIDENCE - ST VINCENT - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

extrait des articles principales de l'ordre intérieur -

- 1- art - Les parties communes ne peuvent servir de dépôt Les bicyclettes et voitures d'enfants doivent être rangées dans la cave. Les jeux d'enfants sont interdits dans les parties communes.
- 2- art - Il est interdit de mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni reclame ni affiche Aucune affiche ne peut être apposée où que ce soit dans l'immeuble
- 3- art - Les occupants doivent veiller à l'aspect uniforme de l'immeuble Les fenêtres en façade seront garnies de store dont la couleur et la forme seront les mêmes pour tous les appartement.
- 4- art - les démenagements ou aménagement par cage d'escalier sont interdit.
- 5- art - les bacs à ordures ne pourront dans aucun cas être déposés dans l'entrée, la cage d'escalier ou les dégagements des sous-sol.
- 6- art - les dépliant et reclames, déposés dans les boîtes aux lettres ne peuvent être jetés à terre.
- 7- art - La porte rue doit être fermée à clé à partir de 22H
- 8- art. Le nouveau occupant ou propriétaire doit se faire connaître par écrit au syndic dès la concession du droit personnel ou la naissance du droit réel afin de permettre au syndic de se conformer à l'art 577 10 § 4 2° du code civil Tout changement de domicile légal doit également être signalé au syndic par écrit. A défaut, il y aura présomption d'élection de domicile dans le présent immeuble.
- 9- art Conformément à l'arrêté Royale du 06/09/93 cet immeuble est géré par le syndic : Bureau D'affaires et d'Assurance de DIEGEM SPRL représenté par DEWANDELEER Bruno membre IPI N° 206010 - nommé lors de réunion statutaire du 1/3/99
- 10- art Pour tenir leur assemblée générale ordinaire annuelle les copropriétaires on retenu le mois de mars 1° lundi

de syndicus

76.

ACTE DE BASE

Rép. 644

L'an mil neuf cent nonante-trois.

Le vingt-deux juin.

Par devant Nous, Maître **Louis DECOSTER**, notaire de résidence à Schaerbeek.

A COMPARU:

Monsieur Guillaume Gabriel Joseph Juste Pierre Gaëtan Marie Ghislain Prince de **CROY**, cultivateur, né à Rumillies, le dix avril mil neuf cent cinquante, époux de dame Isabella COLLALTO, domicilié à Tournai (ex. Rumillies), rue du Croquet, 1.

Marié sous le régime non modifié depuis de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Demeure de Lespaul à Mons, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Ci-après invariablement dénommé "le comparant".

Préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, le comparant a exposé ce qui suit :

TITRE UN.

Le comparant est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE D'EVERE.

Un immeuble de commerce et de rapport sur et avec terrain sis à l'angle de la chaussée de Haecht où il est coté sous le numéro 1123 et de la rue Saint-Vincent où il porte le numéro 125, cadastré ou l'ayant été section A numéro 291/H/2, pour une superficie d'un are vingt-cinq centiares.

Revenu cadastral : 146.000.-

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le comparant est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Lodewijk Meulemans, rentier, veuf de dame Isabella Puttemans, à Trevars Estoublon (France), au terme d'un acte reçu par le notaire Robert De Coster à Schaerbeek, le seize juillet et le vingt-trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq juillet suivant, volume 9622 numéro 21.

A l'origine le bien prédécrit fut acquis, sous plus grande superficie, par Monsieur Egide Meulemans, négociant, et son épouse Madame Amélie Olbrechts, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Van Halteren à Bruxelles, le vingt-deux juin mil neuf cent vingt-sept, transcrit.

Monsieur Egide Meulemans est décédé à Evere, le trente et un juillet mil neuf cent cinquante-sept, et en vertu des clauses de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden à Schaerbeek, du trois mai mil neuf cent un, sa succession fut recueillie par son épouse survivante à concurrence d'un/quat en pleine propriété et un/quat en usufruit et pour le surplus par son fils, Monsieur Lodewijk Meulemans, prénommé.

Madame Amélie Olbrechts est décédée à Evere le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-trois et sa succession fut recueillie pour la totalité par son unique enfant, le dit Monsieur Lodewijk Meulemans, précité.

TITRE II.

Le comparant a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain devant constituer un accessoire inséparable des locaux privés.

Le comparant soumet le terrain avec les bâtiments qui y sont construits à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement de copropriété, que le comparant établit et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quote-parts des différentes charges communes qui seront rattachées à chaque local privatif.

TITRE III

L'immeuble présentement divisé comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

Le comparant nous a remis un cahier unique comprenant les croquis des différents niveaux de l'immeuble.

Il a signé ces croquis *ne variatur* et nous a requis de les déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte.

Ces croquis comportent:

- 1) le plan des sous-sols,
- 2) le plan du rez-de-chaussée,
- 3) le plan des premier et deuxième étages identiques ainsi qu'une variante (pointillé rouge du plan du troisième étage, légèrement en retrait).

Ils sont réunis en un cahier unique et ne seront pas transcrits.

DESCRIPTION DETAILLEE DU BATIMENT.

SOUS-SOLS.

Parties communes.

Escalier vers le rez-de-chaussée, cage d'escalier, dégagement des caves, cave des compteurs.

Parties privatives.

- Une grande cave rattachée au magasin du rez-de-chaussée.
- Sept caves privatives numérotées de un à sept.

REZ-DE-CHAUSSEE.

Parties communes.

Porte d'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone, hall d'entrée, escalier vers les sous-sols et les étages, cage d'escalier.

Parties privatives.

1) Un magasin (rez-de-chaussée commercial) situé à l'angle de la rue Saint-Vincent et de la chaussée de Haecht (à droite du bâtiment lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue Saint-Vincent) comprenant : une pièce à l'angle des deux artères, une seconde pièce à front de la chaussée de Haecht, cuisine et salle de bain, ainsi que la grande cave sise au sous-sol et dénommée cave magasin.

2) Un flat situé à gauche de l'immeuble et en façade lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : séjour avec coin à cuisiner, salle de bain avec WC.

PREMIER ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers le rez-de-chaussée et le deuxième étage, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

- 1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.
- 2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

DEUXIEME ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers les premier et troisième étages, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

- 1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.
- 2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

TROISIEME ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers le deuxième étage, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

- 1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.
- 2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

TOITURES.

Parties communes.

La toiture et les corniches; uniquement accessibles pour les besoins de leur entretien.

Les souches de cheminées et gaines de ventilation.

Aucune antenne n'est prévue sur la toiture.

TITRE IV.

A) Service des eaux, gaz et électricité.

L'immeuble n'est actuellement équipé que d'un seul compteur d'eau et des compteurs de passage seront placés dans l'immeuble dans les meilleurs délais afin de permettre de chiffrer la consommation de chaque entité privative.

En attendant le placement de ces compteurs dont les frais de placement constitueront des premières charges communes, les frais de consommation d'eau se répartiront suivant les quotités de base.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel pour le gaz et d'un compteur individuel pour l'électricité.
Il existe également un compteur électrique pour les parties communes.

B) Servitudes résultant des conventions ou de destination du père de famille.

Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes se produiront dès la vente à des tiers.

Elles résultent de la destination du père de famille prévue par l'article 692 et suivants du Code Civil ou des conventions entre parties.

Cela se produit notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment de l'autre ou du jardin.
- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etc.

- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etc.)

téléphone, foyer d'éclairage et aération, etc., leur entretien et similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plans et/ou leur exécution, ensuite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des mœurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

TITRE V.

Le comparant déclare vouloir soumettre l'immeuble objet des présentes, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le comparant déclare en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en un rez-de-chaussée commercial (avec grande cave), six appartements et un flat, et sept caves, tous privatifs.

Chaque appartement, flat ou magasin avec la ou les caves qui y seront rattachées, constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction du terrain et une fraction des autres parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

Le comparant décide de diviser le terrain et les constructions érigées sur ce terrain en cent/centièmes.

Ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante:

- Rez-de-chaussée commercial avec cave: vingt-deux centièmes	22/100ièmes
- Flat du rez-de-chaussée : huit/centièmes	8/100ièmes
- Appartement du premier étage rue Saint-Vincent : treize/centièmes	13/100ièmes
- Appartement du premier étage chaussée de Haecht : onze/centièmes	11/100ièmes
- Appartement du deuxième étage rue Sint-Vincent : treize/centièmes	13/100ièmes
- Appartement du deuxième étage chaussée de Haecht : onze/centièmes	11/100ièmes
- Appartement du troisième étage rue Saint-Vincent : douze/centièmes	12/100ièmes
- Appartement du troisième étage chaussée de Haecht : dix/centièmes	10/100ièmes

Total: cent/centièmes

100/100ièmes

=====

Les petites caves numérotées de un à sept n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes: la quote-part de chaque appartement couvre les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les

copropriétaires chacun pour une fraction.

Chaque appartement, flat ou magasin comprendra le nombre de fractions dans les parties communes et dans le terrain indiqués au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Réserve de droits à l'égard des futurs acquéreurs.

Le comparant se réserve expressément le droit, sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte de base et à ses annexes, et au règlement général de copropriété, de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme il le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des locaux privatifs et des appartements supplémentaires, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris aux façades et accès. Les modifications dans la distribution des quotités devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.

TITRE VI.

Le comparant déclare que sa volonté est que chacun de ces appartements, flat et magasin ainsi que chacune des caves forment une propriété distincte de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant établira ci-après un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

TITRE VII. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

Article un. Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier, du code civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de cet immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, elles sont en

conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires sauf lorsqu'une majorité différente est requise, lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article deux. Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'a pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article trois. Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privée.

Article quatre. Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privée et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, flat, magasin et caves.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable tous le futurs copropriétaires se cèdent les uns aux autres 1) le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux locaux privatifs dont ils se réservent la propriété entière et exclusive; 2) les quotités afférentes aux mêmes locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article cinq. Répartition des parties communes.

Le terrain et les autres parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article six. Dispositions diverses.

La description des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes avec leur répartition figure à l'acte de base dont le présent règlement général de copropriété fait partie.

Article sept. Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres ou logias avec leur volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, éviers,

water-closet, salle de bains etcætera, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sera à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, les compteurs particuliers et conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone etcætera.

Article huit. Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, avec toutes ses servitudes actives et passives.

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcætera) les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements, les dégagements, le local réservé aux compteurs. L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers avec la cage, le palier des étages, les gaines, etcætera.

Le toit couvrant l'immeuble avec corniches et canalisations et descentes d'eau pluviale du toit.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou d'après les usages.

SECTION II. Droits et obligations relatifs aux parties privatives et communes.

Article neuf. Parties privatives. Principes.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa seule responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un acquéreur d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf accord de l'assemblée générale donné à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sauf ce qui est prévu à l'article relatif aux modifications aux parties privatives.

Toutefois, l'interdiction qui précède n'est pas d'application si celle-ci a pour but de rediviser un appartement pour en revenir à la division prévue aux plans ci-annexés ou une division similaire ne dépassant pas le nombre d'appartements prévus par niveau.

Le propriétaire d'un appartement construit avec cheminée ou feu ouvert ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu. Le feu ouvert est toléré au risque exclusif de son propriétaire.

Article dix. Modification aux parties privatives.

A. Quotes-parts de copropriété.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs notamment par suite de modification ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotes-parts telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

B. Appartements.

Au cas où un propriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir deux appartements de niveaux différents, mais en se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement "duplex". Dans ces deux cas les quotités attachées aux deux appartements réunis, seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin.

Dans ce cas, le réajustement du nombre de quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base sur les indications de l'architecte, le total de quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements avant modification.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

C. Caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires du rez-de-chaussée et d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou flat ou rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare et en y incorporant le cas échéant la partie des dégagements communs à leur seul usage, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale.

Article onze. Communication avec propriété contiguë.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour établir une communication entre son lot et la propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

A l'occasion de la première mutation d'un local privatif cette autorisation pourra être donnée par le comparant qui ne devra pas en référer préalablement à l'assemblée générale.

Article douze. Parties communes - principes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon, porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

Aucune tolérance ne peut même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article treize. Modification aux parties communes.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Si ces travaux de modification profitent à l'ensemble de la communauté, leur coût sera à charge de tous les propriétaires. Dans le cas contraire, il sera à charge des propriétaires qui en bénéficient.

Article quatorze. Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article quinze. Volets - persiennes - appareils de radio et de télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les locaux privatifs, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de radio- et télé-distribution.

Article seize. Radio et télédistribution.

Chaque propriétaire d'appartement pourra se raccorder à ses frais et à la télédistribution.

SECTION III. Service et administration de l'immeuble.

Article dix-sept. Gérant.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et

notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir à cette carence temporaire ou définitive.

Aucun propriétaire ne peut être désigné comme gérant sans son consentement.

En cas de décision unilatérale du gérant de démissionner de ses fonctions, un préavis de trois mois sera exigé, sauf disposition contraire prise de commun accord avec l'assemblée générale. Le conseil de gérance prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir au remplacement du gérant.

Toutefois, le premier gérant est désigné par le comparant pour une période de un an renouvelable, à partir de la prise en charge devant avoir lieu dès qu'un élément privatif sera en état d'habitabilité.

Le premier gérant sera la SPRL JICéCO, à Saint-Gilles-Bruxelles, rue de la Croix de Pierre, 57.

Le gérant pourra être révoqué par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix des propriétaires présents ou représentés.

La rémunération du premier gérant sera égale à celle du barème fixé par la Chambre Immobilière du Brabant.

Article dix-huit. Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Article dix-neuf. Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée 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 vingt. Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieux indiqués par le gérant ou celui qui convoque. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les moins de juin, juillet et août.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par deux propriétaires ou par le conseil de gérance.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Article vingt et un. Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites quinze jours francs à l'avance par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera en outre s'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Article vingt-deux. Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

Article vingt-trois. Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Toutefois s'il est porteur d'un mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Tout copropriétaire, empêché d'assister à l'assemblée, pourra donner mandat à un autre copropriétaire pour voter en son lieu et place.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article vingt-quatre. Président et assesseurs des assemblées - bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix le bureau composé d'un président et de deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence peut être confiée au gérant ou à un des propriétaires.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article vingt-cinq. Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, et qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article vingt-six. Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt-sept. Nombre de voix.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités de base.

Article vingt-huit. Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition.

Cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de cette conséquence.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix présentes ou représentées. Celles relatives à des transformations ou modifications au gros-oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitant une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article vingt-neuf. Comptes de gestion.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant.

Il dispose de la signature en banque, seul ou conjointement avec les membres du conseil de gérance.

Les comptes feront apparaître distinctement les frais et la taxe sur la valeur ajoutée.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra le communiquer au moins quinze jours à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives: ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article trente. procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

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

SECTION IV. Répartition des charges et recettes communes.

Article trente et un. Entretien et réparations.

L. chacun des propriétaires des locaux privatifs contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant pour la division des parties communes.

Les frais résultant de l'intervention du gérant seront mis à charge de l'ensemble

des copropriétaires proportionnellement aux quotités de base.

Le gérant devra veiller à l'entretien et au nettoyage des parties communes.

2. Le nettoyage des parties communes sera assuré alternativement par chaque propriétaire pour la volée d'escalier donnant accès à son étage, les propriétaires du rez-de-chaussée assurant alternativement le nettoyage du hall et assurant chacun le nettoyage de la partie du trottoir correspondant à son appartement ou magasin, à moins que l'assemblée générale des propriétaires ne décide de faire assurer l'entretien du trottoir, du hall et des escaliers par une femme d'ouvrage dont la charge sera répartie suivant les quotités de base.

3. L'entretien, les réparations et restaurations de la cage d'escalier et du hall d'entrée, de la cave commune des compteurs, l'électricité pour éclairer le hall d'entrée, la cage d'escalier vers les étages et vers les caves, les dégagements des caves se répartissent suivant les quotités de base.

4. Toiture.

L'entretien et le renouvellement de la toiture et des corniches et gouttières sont répartis suivant les quotités de base.

Pour les besoins de cet entretien, les propriétaires des appartements du troisième étage devront donner accès à leurs locaux privés.

5. Réparations et travaux.

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

Réparations urgentes.

Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc., le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. En cas d'assemblée générale, la majorité simple des voix valablement émises sera suffisante pour décider l'exécution des travaux.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces réparations et travaux devront être demandés par des propriétaires intéressés réunissant une quotité d'au moins trente pour cent et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que sur avis favorable de septante-cinq pour cent des voix valablement émises des copropriétaires.

Toutefois les travaux pourront être décidés par une partie des propriétaires représentant les cinquante pour cent des voix valablement émises, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

6. Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé de locaux privés à un mandataire habitant dans un rayon de dix

kilomètres, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, même si ces travaux devaient durer plus de quarante jours.

Article trente-deux. Impôts.

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

Article trente-trois. Divers.

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du code civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article trente-quatre. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION V. Assurance - reconstruction.

Article trente-cinq. Assurance commune.

Tout copropriétaire devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes générales. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

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, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par la SPRL JICéCO pour une période de cinq ans.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article trente-six. Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires. La présente clause ne pourra donc leur porter préjudice, leur intervention étant requise à cet effet.

Article trente-sept. Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité absolue des quotités de base représentées.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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 troisième expert pour les départager : en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de base.

Article trente-huit. Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, 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 autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article trente-neuf. Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant pour une période de dix ans tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, etc., les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

CHAPITRE TROIS. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante. Majorité.

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

Article quarante et un. Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra également le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance, devra être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourraient en demander communication au gérant.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. Entretien.

Article quarante-deux. Travaux d'entretien.

Les travaux d'entretien des façades y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du gérant.

Ces frais seront répartis au prorata des quotités de base.

Le renouvellement et la réparation des châssis incombera à chaque propriétaire de l'étage concerné.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées pouvant dépendre des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an par un ramonneur juré. Ils doivent pouvoir en justifier au gérant.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent par leur inaction, les autres parties privatives ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque le gérant à tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

SECTION II. Aspect.

Article quarante-trois. Esthétique et publicité.

L'occupant du magasin du rez-de-chaussée est autorisé à placer une enseigne lumineuse ou non sur la vitrine et la façade sans dépasser le hourdis haut du rez-de-chaussée.

Il est permis d'apposer sur la façade de l'immeuble, à côté de la porte d'entrée, une plaque de bon goût admise par l'assemblée générale indiquant la raison sociale ou la profession de chaque occupant.

Les copropriétaires et les occupants des étages ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets pouvant nuire à l'esthétique.

Il est interdit de faire de la publicité aux étages de l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons des étages, sur les portes et murs extérieurs des étages, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

S'il est fait usage de rideaux aux fenêtres, ils devront être d'un modèle uniforme en voile de teinte claire. Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

Il est toutefois permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble et sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession, ou sa raison sociale, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux diverses parties privatives. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

SECTION III. Ordre intérieur.

Article quarante-quatre.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades, la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

Bois - Charbon.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures ou entre dix-huit et vingt heures.

Article quarante-cinq. Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers et les dégagements devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

Article quarante-six. Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage.

Article quarante-sept. Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent répondre aux normes imposées par les organismes distributeurs du gaz ou les règlements communaux en la matière.

Article quarante-huit. Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Article quarante-neuf. Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les appartements devront être occupés décemment, ils ne pourront servir de maison de passe ou d'habitation pour une personne notoirement de mauvaise vie ou moeurs.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, de télévision et pick-up est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

En cas d'abus l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix pourra ordonner la suppression du raccordement de l'appartement où les abus ont lieu.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des

parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et autres locaux privés, à l'exception des moteurs actionnant des appareils ménagers, ceux nécessaires aux appareils et machines de bureau, employés par les titulaires de professions libérales ou similaires, et les occupants des locaux commerciaux.

SECTION V. Destination des locaux.

Sous réserve de prescriptions plus strictes des autorités publiques compétentes, les dispositions ci-après règlent l'emploi des locaux.

Article cinquante.

Dans le magasin du rez-de-chaussée il est interdit d'exploiter un commerce entraînant des inconvénients graves pour les autres occupants de l'immeuble. Les boucheries, charcuteries et poissonneries sont expressément interdites.

Les appartements seront affectés à l'usage d'habitation résidentielle sans exclure moyennant les autorisations administratives le cas échéant nécessaires l'exercice d'une profession libérale ou similaire ou des bureaux.

L'usage des bureaux, l'exercice d'une profession libérale ou similaire dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désireraient avoir à leur usage personnel dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VI. Nettoyage des parties communes. Charges municipales.

Article cinquante et un. Nettoyage des parties communes.

Le nettoyage des parties communes sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix.

Article cinquante-deux. Charges municipales.

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

SECTION VII. Gérance.

Article cinquante-trois. Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

S'il n'est lui-même propriétaire le gérant assistera aux réunions du conseil de

gérance, avec voix consultative seulement.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait

rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

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

Article cinquante-quatre. Pouvoirs du gérant.

Le gérant agissant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Article cinquante-cinq. Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Il a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Il veille au bon entretien général de l'immeuble. Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article cinquante-six. Provisions.

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations.

En cas de vente d'une partie privative, le vendeur aura le droit au remboursement de sa quote-part du fonds de réserve lorsque l'acquéreur aura versé la quote-part lui incombant, l'acquéreur ayant l'obligation de verser sa quote-part endéans le mois de son acquisition, cette quote-part sera fixée par le gérant.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale; à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si les locaux privatifs du défaillant sont donnés en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré, vis-

à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et de procédure exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

SECTION VIII. Baux.

Article cinquante-sept. Baux.

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du conseil de gérance.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

SECTION IX. Règlement des charges communes.

Article cinquante-huit. Indivision - usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'une partie privative, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes à la dite partie privative.

Article cinquante-neuf. Mutation de parties privatives.

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à sa mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

La disposition qui précède régit l'obligation de l'ancien et du nouveau propriétaire envers la copropriété du chef de dettes pour charges communes.

Entre parties, la contribution à la dette sera réglée suivant le droit commun et leurs conventions particulières.

3. Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

Article soixante. Location.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

SECTION X. Dispositions générales.

Article soixante et un. Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort exécutées entre les parties sans recours quelconques.

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

Premières charges communes.

Les frais du présent acte de base seront supportés par les futurs acquéreurs de locaux privatifs qui auront à payer forfaitairement un montant de **six cents francs par centième**.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et dates de naissance de parties.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite de tout ce qui précède, le comparant a signé avec Nous, Notaire. (suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4e Bureau
onze rôles, sans renvoi, le vingt cinq juin 1993
vol. 157 fol. 73 case 12. Reçu sept cent cinquante f (750 F)
Le Receveur (signé) a/i
Paula De Waerhert
Suit l'unique annexe.

HUISHOUDREGLEMENT VAN DE RESIDENTIE ST VINCENTIUS

- 1-Art - Het is verboden in de gemeenschappelijke delen, schuilen, kindervagens of fietsen te stallen - Kinderen mogen niet in de gemeenschappelijke delen spelen en mogen geen gebruik maken van de lift zonder vergezeld te zijn van een volwassen persoon
- 2-Art - Het is verboden om voor de vensters en op de terrassen, binnenrekken, publiciteitsborden en andere zaken te plaatsen.
- 3-Art - Teneinde de uniformiteit van uitzicht te bewaren van het gebouw is het verboden gordijnen te plaatsen anders dan deze beslist door de algemene Vergadering der
- 4-Art - bewoners mogen niet verhuizen via de trap/hall
- 5-Art - De verhuizingen mogen slechts plaats nemen via een externe lift.
- 5-Art - Vuilnisbakken dienen voorzien te zijn van een afsluitdeur en mogen niet gestald worden in de gemeenschappelijke delen.
- 6-Art - Kranten en publiciteitsfolders mogen niet op schappen en brievenbussen achter gelaten worden.
- 7-Art - De deuren van het gebouw, straatzijde dienen na 22h met slot te worden gedaan
- 8-Art - Elke nieuwe eigenaar of bewoner moet zich bij de syndicus schriftelijk bekend maken van zodra het persoonlijk recht is overgedragen of het zakelijk recht is syndicus zich kan schikken naar art 577-§ 4,2° van het BW. Ook wijziging van wettelijke woonplaats moeten schriftelijk aan de syndicus worden gemeld. Zo niet wordt vermoed dat de woonplaats gekozen is in het onderhavig gebouw
- 9-Art. Krachtens het K.B. van 06/09/93- wordt dit gebouw beheerd door syndicus : **Zaken en Verzekeringsbureau van DIEGEM verteg door DEWANDELEER B. lid van BIV N° 206010 en door de Av van 1/3/99 der medeigenaars aangesteld.**
- 10-Art De Medeigenaars wensen hun gewone jaarlijkse vergadering te houden in de maand maart -1° maandag

RESIDENCE ST VINCENT REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

extrait des articles principales de l'ordre intérieur -.

- 1- art - Les parties communes ne peuvent servir de dépôt. Les bicyclettes et voitures d'enfants doivent être rangées dans la cave. Les jeux d'enfants sont interdits dans les parties communes.
- 2- art - Il est interdit de mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclame ni affiche. Aucune affiche ne peut être apposée où que ce soit dans l'immeuble.
- 3- art - Les occupants doivent veiller à l'aspect uniforme de l'immeuble. Les fenêtres en façade seront garnies de store dont la couleur et la forme seront les mêmes pour tous les appartements.
- 4- art - les déménagements ou aménagement par cage d'escalier sont interdits.
- 5- art - les bacs à ordures ne pourront dans aucun cas être déposés dans l'entrée, la cage d'escalier ou les dégagements des sous-sol.
- 6- art - les dépliantes et réclames, déposés dans les boîtes aux lettres ne peuvent être jetés à terre.
- 7 - art - La porte rue doit être fermée à clé à partir de 22H.
- 8- art. Le nouveau occupant ou propriétaire doit se faire connaître par écrit au syndic dès la concession du droit personnel ou la naissance du droit réel afin de permettre au syndic de se conformer à l'art 577 § 4 2° du code civil. Tout changement de domicile légal doit également être signalé au syndic par écrit. A défaut, il y aura présomption d'élection de domicile dans le présent immeuble.
- 9- art - Conformément à l'arrêté Royal du 06/09/93 cet immeuble est géré par le syndic : Bureau D'affaires et d'Assurance de DIEGEM SPRL représenté par DEWANDELEER Bruno, membre IPI N° 206010 - nommé lors de réunion statutaire du 1/3/99
- 10- art - Pour tenir leur assemblée générale ordinaire annuelle les copropriétaires ont retenu le mois de mars 1° lundi

de syndic

ACTE DE BASE

Rép. 644

L'an mil neuf cent nonante-trois.

Le vingt-deux juin.

Par devant Nous, Maître Louis DECOSTER, notaire de résidence à Schaerbeek.

A COMPARU :

Monsieur Guillaume Gabriel Joseph Juste Pierre Gaëtan Marie Ghislain Prince de **CROY**, cultivateur, né à Rumillies, le dix avril mil neuf cent cinquante, époux de dame Isabella **COLLALTO**, domicilié à Tournai (ex. Rumillies), rue du Croquet, 1.

Marié sous le régime non modifié depuis de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Demeure de Lespaul à Mons, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Ci-après invariablement dénommé "le comparant".

Préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, le comparant a exposé ce qui suit :

TITRE UN.

Le comparant est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE D'EVERE.

Un immeuble de commerce et de rapport sur et avec terrain sis à l'angle de la chaussée de Haecht où il est coté sous le numéro 1123 et de la rue Saint-Vincent où il porte le numéro 125, cadastré ou l'ayant été section A numéro 291/H/2, pour une superficie d'un are vingt-cinq centiares.

Revenu cadastral : 146.000.-

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le comparant est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Lodewijk Meulemans, rentier, veuf de dame Isabella Puttemans, à Trevars Estoublon (France), au terme d'un acte reçu par le notaire Robert De Coster à Schaerbeek, le seize juillet et le vingt-trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq juillet suivant, volume 9622 numéro 21.

A l'origine le bien prédécrit fut acquis, sous plus grande superficie, par Monsieur Egide Meulemans, négociant, et son épouse Madame Amélie Olbrechts, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Van Halteren à Bruxelles, le vingt-deux juin mil neuf cent vingt-sept, transcrit.

Monsieur Egide Meulemans est décédé à Evere, le trente et un juillet mil neuf cent cinquante-sept, et en vertu des clauses de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden à Schaerbeek, du trois mai mil neuf cent un, sa succession fut recueillie par son épouse survivante à concurrence d'un/quat en pleine propriété et un/quat en usufruit et pour le surplus par son fils, Monsieur Lodewijk Meulemans, prénommé.

Madame Amélie Olbrechts est décédée à Evere le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-trois et sa succession fut recueillie pour la totalité par son unique enfant, le dit Monsieur Lodewijk Meulemans, précité.

TITRE II.

Le comparant a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs.

Le comparant soumet le terrain avec les bâtiments qui y sont construits à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement de copropriété, que le comparant établit et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quote-parts des différentes charges communes qui seront rattachées à chaque local privatif.

TITRE III.

L'immeuble présentement divisé comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

Le comparant nous a remis un cahier unique comprenant les croquis des différents niveaux de l'immeuble.

Il a signé ces croquis *ne varietur* et nous a requis de les déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte.

Ces croquis comportent:

- 1) le plan des sous-sols,
- 2) le plan du rez-de-chaussée,
- 3) le plan des premier et deuxième étages identiques ainsi qu'une variante (pointillé rouge du plan du troisième étage, légèrement en retrait).

Ils sont réunis en un cahier unique et ne seront pas transcrits.

DESCRIPTION DETAILLEE DU BATIMENT.

SOUS-SOLS.

Parties communes.

Escalier vers le rez-de-chaussée, cage d'escalier, dégagement des caves, cave des compteurs.

Parties privatives.

- Une grande cave rattachée au magasin du rez-de-chaussée.
- Sept caves privatives numérotées de un à sept.

REZ-DE-CHAUSSEE.

Parties communes.

Porte d'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone, hall d'entrée, escalier vers les sous-sols et les étages, cage d'escalier.

Parties privatives.

- 1) Un magasin (rez-de-chaussée commercial) situé à l'angle de la rue Saint-Vincent et de la chaussée de Haecht (à droite du bâtiment lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue Saint-Vincent) comprenant : une pièce à l'angle des deux artères, une seconde pièce à front de la chaussée de Haecht, cuisine et salle de bain, ainsi que la grande cave sise au sous-sol et dénommée cave magasin.
- 2) Un flat situé à gauche de l'immeuble et en façade lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : séjour avec coin à cuisiner, salle de bain avec WC.

PREMIER ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers le rez-de-chaussée et le deuxième étage, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.

2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

DEUXIEME ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers les premier et troisième étages, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.

2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

TROISIEME ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers le deuxième étage, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.

2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

TOITURES.

Parties communes.

La toiture et les corniches; uniquement accessibles pour les besoins de leur entretien.

Les souches de cheminées et gaines de ventilation.

Aucune antenne n'est prévue sur la toiture.

TITRE IV.

A) Service des eaux, gaz et électricité.

L'immeuble n'est actuellement équipé que d'un seul compteur d'eau et des compteurs de passage seront placés dans l'immeuble dans les meilleurs délais afin de permettre de chiffrer la consommation de chaque entité privative.

En attendant le placement de ces compteurs dont les frais de placement constitueront des premières charges communes, les frais de consommation d'eau se répartiront suivant les quotités de base.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel pour le gaz et d'un compteur individuel pour l'électricité.
Il existe également un compteur électrique pour les parties communes.

B) Servitudes résultant des conventions ou de destination du père de famille.
Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes se produiront dès la vente à des tiers.

Elles résultent de la destination du père de famille prévue par l'article 692 et suivants du Code Civil ou des conventions entre parties.

Cela se produit notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment de l'autre ou du jardin.
- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etcætera.

- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etcætera) téléphone, foyer d'éclairage et aération, etcætera, leur entretien et similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plans et/ou leur exécution, ensuite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des moeurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

TITRE V.

Le comparant déclare vouloir soumettre l'immeuble objet des présentes, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le comparant déclare en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en un rez-de-chaussée commercial (avec grande cave), six appartements et un flat, et sept caves, tous privatifs.

Chaque appartement, flat ou magasin avec la ou les caves qui y seront rattachées, constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction du terrain et une fraction des autres parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

Le comparant décide de diviser le terrain et les constructions érigées sur ce terrain en cent/centièmes.

Ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante:

- Rez-de-chaussée commercial avec cave: vingt-deux centièmes	22/100ièmes
- Flat du rez-de-chaussée : huit/centièmes	8/100ièmes
- Appartement du premier étage rue Saint-Vincent : treize/centièmes	13/100ièmes
- Appartement du premier étage chaussée de Haecht : onze/centièmes	11/100ièmes
- Appartement du deuxième étage rue Sint-Vincent : treize/centièmes	13/100ièmes
- Appartement du deuxième étage chaussée de Haecht : onze/centièmes	11/100ièmes
- Appartement du troisième étage rue Saint-Vincent : douze/centièmes	12/100ièmes
- Appartement du troisième étage chaussée de Haecht : dix/centièmes	10/100ièmes

Total: cent/centièmes

100/100ièmes

Les petites caves numérotées de un à sept n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes: la quote-part de chaque appartement couvre les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les

copropriétaires chacun pour une fraction.

Chaque appartement, flat ou magasin comprendra le nombre de fractions dans les parties communes et dans le terrain indiqués au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Réserve de droits à l'égard des futurs acquéreurs.

Le comparant se réserve expressément le droit, sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte de base et à ses annexes, et au règlement général de copropriété, de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme il le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des locaux privatifs et des appartements supplémentaires, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris aux façades et accès. Les modifications dans la distribution des quotités devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.

TITRE VI.

Le comparant déclare que sa volonté est que chacun de ces appartements, flat et magasin ainsi que chacune des caves forment une propriété distincte de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant établira ci-après un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

TITRE VII. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

Article un. Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier, du code civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de cet immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, elles sont en

conséquence immobilières à défaut d'accord unanime des copropriétaires sauf lorsqu'une majorité différente est requise, lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article deux. Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'a pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article trois. Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.

Article quatre. Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, flat, magasin et caves.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable tous le futurs copropriétaires se cèdent les uns aux autres 1) le droit d'accèsion immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux locaux privatifs dont ils se réservent la propriété entière et exclusive; 2) les quotités afférentes aux mêmes locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article cinq. Répartition des parties communes.

Le terrain et les autres parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article six. Dispositions diverses.

La description des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes avec leur répartition figure à l'acte de base dont le présent règlement général de copropriété fait partie.

Article sept. Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres ou logias avec leur volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, éviers,

water-closet, salle de bains etcætera, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafond attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sera à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, les compteurs particuliers et conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone etcætera.

Article huit. Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, avec toutes ses servitudes actives et passives.

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcætera) les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements, les dégagements, le local réservé aux compteurs. L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers avec la cage, le palier des étages, les gaines, etcætera.

Le toit couvrant l'immeuble avec corniches et canalisations et descentes d'eau pluviale du toit.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou d'après les usages.

SECTION II. Droits et obligations relatifs aux parties privatives et communes.

Article neuf. Parties privatives. Principes.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa seule responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un acquéreur d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf accord de l'assemblée générale donné à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sauf ce qui est prévu à l'article relatif aux modifications aux parties privatives.

Toutefois, l'interdiction qui précède n'est pas d'application si celle-ci a pour but de rediviser un appartement pour en revenir à la division prévue aux plans ci-annexés ou une division similaire ne dépassant pas le nombre d'appartements prévus par niveau.

Le propriétaire d'un appartement construit avec cheminée ou feu ouvert ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu. Le feu ouvert est toléré au risque exclusif de son propriétaire.

Article dix. Modification aux parties privatives.

A. Quotes-parts de copropriété.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs notamment par suite de modification ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotes-parts telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

B. Appartements.

Au cas où un propriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir deux appartements de niveaux différents, mais en se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement "duplex". Dans ces deux cas les quotités attachées aux deux appartements réunis, seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin.

Dans ce cas, le réajustement du nombre de quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base sur les indications de l'architecte, le total de quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements avant modification.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

C. Caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires du rez-de-chaussée et d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou flat ou rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare et en y incorporant le cas échéant la partie des dégagements communs à leur seul usage, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale.

Article onze. Communication avec propriété contiguë.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour établir une communication entre son lot et la propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

A l'occasion de la première mutation d'un local privatif cette autorisation pourra être donnée par le comparant qui ne devra pas en réitérer préalablement à l'assemblée générale.

Article douze. Parties communes - principes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon, porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

Aucune tolérance ne peut même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article treize. Modification aux parties communes.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Si ces travaux de modification profitent à l'ensemble de la communauté, leur coût sera à charge de tous les propriétaires. Dans le cas contraire, il sera à charge des propriétaires qui en bénéficient.

Article quatorze. Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article quinze. Volets - persiennes - appareils de radio et de télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les locaux privatifs, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de radio- et télé-distribution.

Article seize. Radio et télédistribution.

Chaque propriétaire d'appartement pourra se raccorder à ses frais et à la télédistribution.

SECTION III. Service et administration de l'immeuble.

Article dix-sept. Gérant.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et

notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir à cette carence temporaire ou définitive.

Aucun propriétaire ne peut être désigné comme gérant sans son consentement.

En cas de décision unilatérale du gérant de démissionner de ses fonctions, un préavis de trois mois sera exigé, sauf disposition contraire prise de commun accord avec l'assemblée générale. Le conseil de gérance prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir au remplacement du gérant.

Toutefois, le premier gérant est désigné par le comparant pour une période de un an renouvelable, à partir de la prise en charge devant avoir lieu dès qu'un élément privatif sera en état d'habitabilité.

Le premier gérant sera la SPRL JICÉCO, à Saint-Gilles-Bruxelles, rue de la Croix de Pierre, 57.

Le gérant pourra être révoqué par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix des propriétaires présents ou représentés.

La rémunération du premier gérant sera égale à celle du barème fixé par la Chambre Immobilière du Brabant.

Article dix-huit. Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Article dix-neuf. Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée 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 vingt. Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieux indiqués par le gérant ou celui qui convoque. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les moins de juin, juillet et août.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par deux propriétaires ou par le conseil de gérance.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Article vingt et un. Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites quinze jours francs à l'avance par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera en outre s'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Article vingt-deux. Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

Article vingt-trois. Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Toutefois s'il est porteur d'un mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Tout copropriétaire, empêché d'assister à l'assemblée, pourra donner mandat à un autre copropriétaire pour voter en son lieu et place.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article vingt-quatre. Président et assesseurs des assemblées - bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix le bureau composé d'un président et de deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence peut être confiée au gérant ou à un des propriétaires.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article vingt-cinq. Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, et qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article vingt-six. Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt-sept. Nombre de voix.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités de base.

Article vingt-huit. Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition.

Cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de cette conséquence.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix présentes ou représentées. Celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitant une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article vingt-neuf. Comptes de gestion.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant.

Il dispose de la signature en banque, seul ou conjointement avec les membres du conseil de gérance.

Les comptes feront apparaître distinctement les frais et la taxe sur la valeur ajoutée.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra le communiquer au moins quinze jours à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives: ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article trente. procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

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

SECTION IV. Répartition des charges et recettes communes.

Article trente et un. Entretien et réparations.

L. chacun des propriétaires des locaux privés contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant pour la division des parties communes.

Les frais résultant de l'intervention du gérant seront mis à charge de l'ensemble

des copropriétaires proportionnellement aux quotités de base.

Le gérant devra veiller à l'entretien et au nettoyage des parties communes.

2. Le nettoyage des parties communes sera assuré alternativement par chaque propriétaire pour la volée d'escalier donnant accès à son étage, les propriétaires du rez-de-chaussée assurant alternativement le nettoyage du hall et assurant chacun le nettoyage de la partie du trottoir correspondant à son appartement ou magasin, à moins que l'assemblée générale des propriétaires ne décide de faire assurer l'entretien du trottoir, du hall et des escaliers par une femme d'ouvrage dont la charge sera répartie suivant les quotités de base.

3. L'entretien, les réparations et restaurations de la cage d'escalier et du hall d'entrée, de la cave commune des compteurs, l'électricité pour éclairer le hall d'entrée, la cage d'escalier vers les étages et vers les caves, les dégagements des caves se répartissent suivant les quotités de base.

4. Toiture.

L'entretien et le renouvellement de la toiture et des corniches et gouttières sont répartis suivant les quotités de base.

Pour les besoins de cet entretien, les propriétaires des appartements du troisième étage devront donner accès à leurs locaux privés.

5. Réparations et travaux.

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

Réparations urgentes.

Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etcetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. En cas d'assemblée générale, la majorité simple des voix valablement émises sera suffisante pour décider l'exécution des travaux.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces réparations et travaux devront être demandés par des propriétaires intéressés réunissant une quotité d'au moins trente pour cent et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que sur avis favorable de septante-cinq pour cent des voix valablement émises des copropriétaires.

Toutefois les travaux pourront être décidés par une partie des propriétaires représentant les cinquante pour cent des voix valablement émises, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

6. Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé de locaux privés à un mandataire habitant dans un rayon de dix

kilomètres, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, même si ces travaux devaient durer plus de quarante jours.

Article trente-deux. Impôts.

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

Article trente-trois. Divers.

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du code civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article trente-quatre. Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION V. Assurance - reconstruction.

Article trente-cinq. Assurance commune.

Tout copropriétaire devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes générales. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

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, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par la SPRL JICéCO pour une période de cinq ans.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article trente-six. Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires. La présente clause ne pourra donc leur porter préjudice, leur intervention étant requise à cet effet.

Article trente-sept. Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité absolue des quotités de base représentées.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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 troisième expert pour les départager : en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de base.

Article trente-huit. Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, 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 autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article trente-neuf. Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant pour une période de dix ans tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, etc., les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

CHAPITRE TROIS. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante. Majorité.

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

Article quarante et un. Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra également le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance, devra être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourraient en demander communication au gérant.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. Entretien.

Article quarante-deux. Travaux d'entretien.

Les travaux d'entretien des façades y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du gérant.

Ces frais seront répartis au prorata des quotités de base.

Le renouvellement et la répartition des châssis incombera à chaque propriétaire de l'étage concerné.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées pouvant dépendre des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an par un ramonneur juré. Ils doivent pouvoir en justifier au gérant.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent par leur inaction, les autres parties privatives ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque le gérant à tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

SECTION II. Aspect.

Article quarante-trois. Esthétique et publicité.

L'occupant du magasin du rez-de-chaussée est autorisé à placer une enseigne lumineuse ou non sur la vitrine et la façade sans dépasser le hourdis haut du rez-de-chaussée.

Il est permis d'apposer sur la façade de l'immeuble, à côté de la porte d'entrée, une plaque de bon goût admise par l'assemblée générale indiquant la raison sociale ou la profession de chaque occupant.

Les copropriétaires et les occupants des étages ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigner, ni réclamer, ni garde-manger, linges et autres objets pouvant nuire à l'esthétique.

Il est interdit de faire de la publicité aux étages de l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons des étages, sur les portes et murs extérieurs des étages, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

S'il est fait usage de rideaux aux fenêtres, ils devront être d'un modèle uniforme en voile de teinte claire. Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

Il est toutefois permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble et sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession, ou sa raison sociale, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux diverses parties privatives. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

SECTION III. Ordre intérieur.

Article quarante-quatre.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades, la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

Bois - Charbon.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures ou entre dix-huit et vingt heures.

Article quarante-cinq. Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers et les dégagements devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

Article quarante-six. Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage.

Article quarante-sept. Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent répondre aux normes imposées par les organismes distributeurs du gaz ou les règlements communaux en la matière.

Article quarante-huit. Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Article quarante-neuf. Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les appartements devront être occupés décemment, ils ne pourront servir de maison de passe ou d'habitation pour une personne notoirement de mauvaise vie ou moeurs.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, de télévision et pick-up est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

En cas d'abus l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix pourra ordonner la suppression du raccordement de l'appartement où les abus ont lieu.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des

parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et autres locaux privés, à l'exception des moteurs actionnant des appareils ménagers, ceux nécessaires aux appareils et machines de bureau, employés par les titulaires de professions libérales ou similaires, et les occupants des locaux commerciaux.

SECTION V. Destination des locaux.

Sous réserve de prescriptions plus strictes des autorités publiques compétentes, les dispositions ci-après règlent l'emploi des locaux.

Article cinquant.

Dans le magasin du rez-de-chaussée il est interdit d'exploiter un commerce entraînant des inconvénients graves pour les autres occupants de l'immeuble. Les boucheries, charcuteries et poissonneries sont expressément interdites.

Les appartements seront affectés à l'usage d'habitation résidentielle sans exclure moyennant les autorisations administratives le cas échéant nécessaires l'exercice d'une profession libérale ou similaire ou des bureaux.

L'usage des bureaux, l'exercice d'une profession libérale ou similaire dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconvénients.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VI. Nettoyage des parties communes. Charges municipales.

Article cinquante et un. Nettoyage des parties communes.

Le nettoyage des parties communes sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix.

Article cinquante-deux. Charges municipales.

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

SECTION VII. Gérance.

Article cinquante-trois. Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

S'il n'est lui-même propriétaire le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative seulement.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

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

Article cinquante-quatre. Pouvoirs du gérant.

Le gérant agissant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Article cinquante-cinq. Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Il a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Il veille au bon entretien général de l'immeuble. Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article cinquante-six. Provisions.

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations.

En cas de vente d'une partie privative, le vendeur aura le droit au remboursement de sa quote-part du fonds de réserve lorsque l'acquéreur aura versé la quote-part lui incombant, l'acquéreur ayant l'obligation de verser sa quote-part endéans le mois de son acquisition, cette quote-part sera fixée par le gérant.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale; à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si les locaux privatifs du défaillant sont donnés en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré, vis-

à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et de procédure exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

SECTION VIII. Baux.

Article cinquante-sept. Baux.

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du conseil de gérance.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

SECTION IX. Règlement des charges communes.

Article cinquante-huit. Indivision - usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'une partie privative, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes à la dite partie privative.

Article cinquante-neuf. Mutation de parties privatives.

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à sa mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

La disposition qui précède régit l'obligation de l'ancien et du nouveau propriétaire envers la copropriété du chef de dettes pour charges communes.

Entre parties, la contribution à la dette sera réglée suivant le droit commun et leurs conventions particulières.

3. Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

Article soixante. Location.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

SECTION X. Dispositions générales.

Article soixante et un. Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort exécutées entre les parties sans recours quelconques.

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

Premières charges communes.

Les frais du présent acte de base seront supportés par les futurs acquéreurs de locaux privatifs qui auront à payer forfaitairement un montant de six cents francs par centième.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et dates de naissance de parties.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite de tout ce qui précède, le comparant a signé avec Nous, Notaire. (suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4e Bureau

onze rôles, sans renvoi, le vingt cinq juin 1993

vol. 157 fol. 73 case 12, Reçu sept cent cinquante f (750 F)

Le Receveur (signé) a/i

Paula De Waerhert

Suit l'unique annexe.

Article soixante. Location.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

SECTION X. Dispositions générales.Article soixante et un. Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort exécutées entre les parties sans recours quelconques.

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

Premières charges communes.

Les frais du présent acte de base seront supportés par les futurs acquéreurs de locaux privatifs qui auront à payer forfaitairement un montant de six cents francs par centième.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et dates de naissance de parties.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

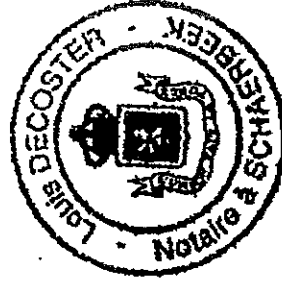
Lecture faite de tout ce qui précède, le comparant a signé avec Nous, Notaire, (suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4e Bureau
onze rôles, sans renvoi, le vingt cinq juin 1993
vol. 157 fol. 73 case 12, Reçu sept cent cinquante f (750 F)

Le Receveur (signé) a/

Paula De Waertert

Suit l'unique annexe.



POUR EXPEDITION CONFORME

ETUDE
DE
Maître LOUIS DECOSTER
NOTAIRE

2, AVENUE LOUIS BERTRAND
1030 SCHAEARBEEK-BRUXELLES

<<<<<>>>>

ACTE DE BASE ET REGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ
DE L'IMMEUBLE SITUÉ A ÈVERE, ANGLE CHAUSÉE DE HAECHT, 1123
ET RUE SAINT-VINCENT 125

ACTE DE BASE

Rép. 644

L'an mil neuf cent nonante-trois.
Le vingt-deux juin.

Par devant Nous, Maître **Louis DECOSTER**, notaire de résidence à Schaerbeek.

ACOMPARU:

Monsieur Guillaume Gabriel Joseph Juste Pierre Gaëtan Marie Ghislain Prince **de CROY**, cultivateur, né à Rumillies, le dix avril mil neuf cent cinquante, époux de dame Isabella COLLALTO, domicilié à Tournai (ex. Rumillies), rue du Croquet, 1.

Marié sous le régime non modifié depuis de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Demeure de Lespaul à Mons, en date du vingt-trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

Ci-après invariablement dénommé "*le comparant*".

Préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, le comparant a exposé ce qui suit :

TITRE UN.

Le comparant est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit :

COMMUNE D'EVERE.

Un immeuble de commerce et de rapport sur et avec terrain sis à l'angle de la chaussée de Haecht où il est coté sous le numéro 1123 et de la rue Saint-Vincent où il porte le numéro 125, cadastré ou l'ayant été section A numéro 291/H/2, pour une superficie d'un are vingt-cinq centiares.

Revenu cadastral : 146.000,-

ORIGINE DE PROPRIETE.

Le comparant est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur Lodewijk Meulemans, rentier, veuf de dame Isabella Puttemans, à Trevars Estoublon (France), au terme d'un acte reçu par le notaire Robert De Coster à Schaerbeek, le seize juillet et le vingt-trois juillet mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq juillet suivant, volume 9622 numéro 21.

A l'origine le bien prédécrit fut acquis, sous plus grande superficie, par Monsieur Egide Meulemans, négociant, et son épouse Madame Amélie Olbrechts, à Evere, aux termes d'un acte reçu par le notaire Edouard Van Halteren à Bruxelles, le vingt-deux juin mil neuf cent vingt-sept, transcrit.

Monsieur Egide Meulemans est décédé à Evere, le trente et un juillet mil neuf cent cinquante-sept, et en vertu des clauses de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden à Schaerbeek, du trois mai mil neuf cent un, sa succession fut recueillie par son épouse survivante à concurrence d'un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit et pour le surplus par son fils, Monsieur Lodewijk Meulemans, prénommé.

Madame Amélie Olbrechts est décédée à Evere le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-trois et sa succession fut recueillie pour la totalité par son unique enfant, le dit Monsieur Lodewijk Meulemans, précité.

TITRE II.

Le comparant a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain devant constituer un accessoire inséparable des locaux privés.

Le comparant soumet le terrain avec les bâtiments qui y sont construits à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement de copropriété, que le comparant établit et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quote-parts des différentes charges communes qui seront rattachées à chaque local privatif.

TITRE III.

L'immeuble présentement divisé comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

Le comparant nous a remis un cahier unique comprenant les croquis des différents niveaux de l'immeuble.

Il a signé ces croquis *ne varietur* et nous a requis de les déposer au rang de nos minutes en les annexant au présent acte.

Ces croquis comportent:

- 1) le plan des sous-sols,
- 2) le plan du rez-de-chaussée,
- 3) le plan des premier et deuxième étages identiques ainsi qu'une variante (pointillé rouge du plan du troisième étage, légèrement en retrait).

Ils sont réunis en un cahier unique et ne seront pas transcrits.

DESCRIPTION DETAILLÉE DU BATIMENT.

SOUS-SOLS.

Parties communes.

Escalier vers le rez-de-chaussée, cage d'escalier, dégagement des caves, cave des compteurs.

Parties privatives.

- Une grande cave rattachée au magasin du rez-de-chaussée.
- Sept caves privatives numérotées de un à sept.

REZ-DE-CHAUSSEE.

Parties communes.

Porte d'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone, hall d'entrée, escalier vers les sous-sols et les étages, cage d'escalier.

Parties privatives.

- 1) Un magasin (rez-de-chaussée commercial) situé à l'angle de la rue Saint-Vincent et de la chaussée de Haecht (à droite du bâtiment lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue Saint-Vincent) comprenant : une pièce à l'angle des deux artères, une seconde pièce à front de la chaussée de Haecht, cuisine et salle de bain, ainsi que la grande cave sise au sous-sol et dénommée cave magasin.
- 2) Un flat situé à gauche de l'immeuble et en façade lorsqu'on regarde celui-ci à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : séjour avec coin à cuisiner, salle de bain avec WC.

PREMIER ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers le rez-de-chaussée et le deuxième étage, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

- 1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.
- 2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

DEUXIEME ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers les premier et troisième étages, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

- 1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.
- 2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

TROISIEME ETAGE.

Parties communes.

Escalier vers le deuxième étage, cage d'escalier, palier.

Parties privatives.

- 1) Un appartement situé en façade lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Saint-Vincent, comprenant : hall d'entrée, living, cuisine, chambre 1, chambre 2, salle de douche avec WC.
- 2) Un appartement situé en façade à la chaussée de Haecht, comprenant : hall, cuisine, salle de douche avec WC, living, une chambre.

TOITURES.

Parties communes.

La toiture et les corniches; uniquement accessibles pour les besoins de leur entretien.

Les souches de cheminées et gaines de ventilation.

Aucune antenne n'est prévue sur la toiture.

TITRE IV.

A) Service des eaux, gaz et électricité.

L'immeuble n'est actuellement équipé que d'un seul compteur d'eau et des compteurs de passage seront placés dans l'immeuble dans les meilleurs délais afin de permettre de chiffrer la consommation de chaque entité privative.

En attendant le placement de ces compteurs dont les frais de placement constitueront des premières charges communes, les frais de consommation d'eau se répartiront suivant les quotités de base.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel pour le gaz et d'un compteur individuel pour l'électricité.
Il existe également un compteur électrique pour les parties communes.

B) Servitudes résultant des conventions ou de destination du père de famille.
Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes se produiront dès la vente à des tiers.
Elles résultent de la destination du père de famille prévue par l'article 692 et suivants du Code Civil ou des conventions entre parties.
Cela se produit notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment de l'autre ou du jardin.
- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etcætera.
- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etcætera) téléphone, foyer d'éclairage et aération, etcætera, leur entretien et similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plans et/ou leur exécution, ensuite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des moeurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

TITRE V.

Le comparant déclare vouloir soumettre l'immeuble objet des présentes, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le comparant déclare en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en un rez-de-chaussée commercial (avec grande cave), six appartements et un flat, et sept caves, tous privatifs.

Chaque appartement, flat ou magasin avec la ou les caves qui y seront rattachées, constituera une propriété distincte avec comme accessoires une fraction du terrain et une fraction des autres parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

Le comparant décide de diviser le terrain et les constructions érigées sur ce terrain en cent/centièmes.

Ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante:

- Rez-de-chaussée commercial avec cave: vingt-deux centièmes	22/100ièmes
- Flat du rez-de-chaussée : huit/centièmes	8/100ièmes
- Appartement du premier étage rue Saint-Vincent : treize/centièmes	13/100ièmes
- Appartement du premier étage chaussée de Haecht : onze/centièmes	11/100ièmes
- Appartement du deuxième étage rue Sint-Vincent : treize/centièmes	13/100ièmes
- Appartement du deuxième étage chaussée de Haecht : onze/centièmes	11/100ièmes
- Appartement du troisième étage rue Saint-Vincent : douze/centièmes	12/100ièmes
- Appartement du troisième étage chaussée de Haecht : dix/centièmes	10/100ièmes

Total: cent/centièmes

100/100ièmes

=====

Les petites caves numérotées de un à sept n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes: la quote-part de chaque appartement couvre les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les

copropriétaires chacun pour une fraction.

Chaque appartement, flat ou magasin comprendra le nombre de fractions dans les parties communes et dans le terrain indiqués au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Réserve de droits à l'égard des futurs acquéreurs.

Le comparant se réserve expressément le droit, sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit au présent acte de base et à ses annexes, et au règlement général de copropriété, de cloisonner chaque plateau au mieux des convenances des acquéreurs intéressés, de modifier la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme il le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'il estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées, de cloisonner, de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer des locaux privatifs et des appartements supplémentaires, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris aux façades et accès. Les modifications dans la distribution des quotités devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.

TITRE VI.

Le comparant déclare que sa volonté est que chacun de ces appartements, flat et magasin ainsi que chacune des caves forment une propriété distincte de manière qu'il puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, le comparant établira ci-après un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

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

TITRE VII. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GENERAL.

Article un. Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis, paragraphe premier, du code civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de cet immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, elles sont en

conséquence immeubles à défaut d'accord unanime des copropriétaires sauf lorsqu'une majorité différente est requise, lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article deux. Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'a pas de statut réel et est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article trois. Règlement général de copropriété.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.

Article quatre. Division de l'immeuble.

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, flat, magasin et caves.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable tous les futurs copropriétaires se cèdent les uns aux autres 1) le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux locaux privatifs dont ils se réservent la propriété entière et exclusive; 2) les quotités afférentes aux mêmes locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article cinq. Répartition des parties communes.

Le terrain et les autres parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article six. Dispositions diverses.

La description des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes avec leur répartition figure à l'acte de base dont le présent règlement général de copropriété fait partie.

Article sept. Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres ou logias avec leur volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, éviers,

water-closet, salle de bains etcætera, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafond attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sera à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, les compteurs particuliers et conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone etcætera.

Article huit. Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain, avec toutes ses servitudes actives et passives.

Les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etcætera) les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements, les dégagements, le local réservé aux compteurs. L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers avec la cage, le palier des étages, les gaines, etcætera.

Le toit couvrant l'immeuble avec corniches et canalisations et descentes d'eau pluviale du toit.

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre ou d'après les usages.

SECTION II. Droits et obligations relatifs aux parties privatives et communes.

Article neuf. Parties privatives. Principes.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa seule responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un acquéreur d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf accord de l'assemblée générale donné à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées et sauf ce qui est prévu à l'article relatif aux modifications aux parties privatives.

Toutefois, l'interdiction qui précède n'est pas d'application si celle-ci a pour but de rediviser un appartement pour en revenir à la division prévue aux plans ci-annexés ou une division similaire ne dépassant pas le nombre d'appartements prévus par niveau.

Le propriétaire d'un appartement construit avec cheminée ou feu ouvert ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu. Le feu ouvert est toléré au risque exclusif de son propriétaire.

Article dix. Modification aux parties privatives.

A. Quotes-parts de copropriété.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs notamment par suite de modification ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotes-parts telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

B. Appartements.

Au cas où un propriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir deux appartements de niveaux différents, mais en se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement "duplex". Dans ces deux cas les quotités attachées aux deux appartements réunis, seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin.

Dans ce cas, le réajustement du nombre de quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base sur les indications de l'architecte, le total de quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements avant modification.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

C. Caves.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires du rez-de-chaussée et d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou flat ou rez-de-chaussée commercial dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare et en y incorporant le cas échéant la partie des dégagements communs à leur seul usage, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale.

Article onze. Communication avec propriété contiguë.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix présentes ou représentées à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour établir une communication entre son lot et la propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

A l'occasion de la première mutation d'un local privatif cette autorisation pourra être donnée par le comparant qui ne devra pas en référer préalablement à l'assemblée générale.

Article douze. Parties communes - principes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon, porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

Aucune tolérance ne peut même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article treize. Modification aux parties communes.

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Si ces travaux de modification profitent à l'ensemble de la communauté, leur coût sera à charge de tous les propriétaires. Dans le cas contraire, il sera à charge des propriétaires qui en bénéficient.

Article quatorze. Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article quinze. Volets - persiennes - appareils de radio et de télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les locaux privatifs, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de radio- et télé-distribution.

Article seize. Radio et télédistribution.

Chaque propriétaire d'appartement pourra se raccorder à ses frais et à la télédistribution.

SECTION III. Service et administration de l'immeuble.

Article dix-sept. Gérant.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il sera chargé de la surveillance générale de l'immeuble et

notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le conseil de gérance prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir à cette carence temporaire ou définitive.

Aucun propriétaire ne peut être désigné comme gérant sans son consentement. En cas de décision unilatérale du gérant de démissionner de ses fonctions, un préavis de trois mois sera exigé, sauf disposition contraire prise de commun accord avec l'assemblée générale. Le conseil de gérance prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir au remplacement du gérant.

Toutefois, le premier gérant est désigné par le comparant pour une période de un an renouvelable, à partir de la prise en charge devant avoir lieu dès qu'un élément privatif sera en état d'habitabilité.

Le premier gérant sera la SPRL JICéCO, à Saint-Gilles-Bruxelles, rue de la Croix de Pierre, 57.

Le gérant pourra être révoqué par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix des propriétaires présents ou représentés.

La rémunération du premier gérant sera égale à celle du barème fixé par la Chambre Immobilière du Brabant.

Article dix-huit. Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Article dix-neuf. Composition de l'assemblée générale.

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

L'assemblée 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 vingt. Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieux indiqués par le gérant ou celui qui convoque. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par deux propriétaires ou par le conseil de gérance.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Article vingt et un. Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites quinze jours francs à l'avance par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera en outre s'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Article vingt-deux. Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

Article vingt-trois. Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Toutefois s'il est porteur d'un mandat de copropriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

Tout copropriétaire, empêché d'assister à l'assemblée, pourra donner mandat à un autre copropriétaire pour voter en ses lieu et place.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

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

Article vingt-quatre. Président et assesseurs des assemblées - bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix le bureau composé d'un président et de deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence peut être confiée au gérant ou à un des propriétaires.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article vingt-cinq. Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence, qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, et qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article vingt-six. Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membre ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des voix.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibèrera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt-sept. Nombre de voix.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités de base.

Article vingt-huit. Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme acceptant la proposition.

Cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention de cette conséquence.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix présentes ou représentées. Celles relatives à des transformations ou modifications au gros-œuvre ou aux choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès, nécessitant une majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble.

Article vingt-neuf. Comptes de gestion.

Les comptes de gestion sont tenus par le gérant.

Il dispose de la signature en banque, seul ou conjointement avec les membres du conseil de gérance.

Les comptes feront apparaître distinctement les frais et la taxe sur la valeur ajoutée.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le gérant devra le communiquer au moins quinze jours à l'avance aux copropriétaires et le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives: ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article trente. procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

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

SECTION IV. Répartition des charges et recettes communes.

Article trente et un. Entretien et réparations.

L. chacun des propriétaires des locaux privatifs contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant pour la division des parties communes.

Les frais résultant de l'intervention du gérant seront mis à charge de l'ensemble

des copropriétaires proportionnellement aux quotités de base.
Le gérant devra veiller à l'entretien et au nettoyage des parties communes.

2. Le nettoyage des parties communes sera assuré alternativement par chaque propriétaire pour la volée d'escalier donnant accès à son étage, les propriétaires du rez-de-chaussée assurant alternativement le nettoyage du hall et assurant chacun le nettoyage de la partie du trottoir correspondant à son appartement ou magasin, à moins que l'assemblée générale des propriétaires ne décide de faire assurer l'entretien du trottoir, du hall et des escaliers par une femme d'ouvrage dont la charge sera répartie suivant les quotités de base.

3. L'entretien, les réparations et restaurations de la cage d'escalier et du hall d'entrée, de la cave commune des compteurs, l'électricité pour éclairer le hall d'entrée, la cage d'escalier vers les étages et vers les caves, les dégagements des caves se répartissent suivant les quotités de base.

4. Toiture.

L'entretien et le renouvellement de la toiture et des corniches et gouttières sont répartis suivant les quotités des base.

Pour les besoins de cet entretien, les propriétaires des appartements du troisième étage devront donner accès à leurs locaux privés.

5. Réparations et travaux.

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

Réparations urgentes.

Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etcetera, le gérant a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. En cas d'assemblée générale, la majorité simple des voix valablement émises sera suffisante pour décider l'exécution des travaux.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces réparations et travaux devront être demandés par des propriétaires intéressés réunissant une quotité d'au moins trente pour cent et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que sur avis favorable de septante-cinq pour cent des voix valablement émises des copropriétaires.

Toutefois les travaux pourront être décidés par une partie des propriétaires représentant les cinquante pour cent des voix valablement émises, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

6. Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé de locaux privés à un mandataire habitant dans un rayon de dix

kilomètres, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, même si ces travaux devaient durer plus de quarante jours.

Article trente-deux. Impôts.

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

Article trente-trois. Divers.

La responsabilité découlant de l'article mille trois cent quatre-vingt-six du code civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée tiers ou copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article trente-quatre . Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION V. Assurance - reconstruction.

Article trente-cinq. Assurance commune.

Tout copropriétaire devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes générales. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

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, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par la SPRL JICéCO pour une période de cinq ans.

Le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

Article trente-six. Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires. La présente clause ne pourra donc leur porter préjudice, leur intervention étant requise à cet effet.

Article trente-sept. Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité absolue des quotités de base représentées.

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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 troisième expert pour les départager : en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de base.

Article trente-huit. Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, 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 autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article trente-neuf. Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le gérant devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le gérant, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant pour une période de dix ans tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, etcætera, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

CHAPITRE TROIS. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article quarante. Majorité.

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

Article quarante et un. Procès-verbaux.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé "livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra également le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance, devra être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourraient en demander communication au gérant.

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

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. Entretien.

Article quarante-deux. Travaux d'entretien.

Les travaux d'entretien des façades y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du gérant.

Ces frais seront répartis au prorata des quotités de base.

Le renouvellement et la répartition des châssis incombera à chaque propriétaire de l'étage concerné.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées pouvant dépendre des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an par un ramoneur juré. Ils doivent pouvoir en justifier au gérant.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent par leur inaction, les autres parties privatives ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque le gérant à tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

SECTION II. Aspect.

Article quarante-trois. Esthétique et publicité.

L'occupant du magasin du rez-de-chaussée est autorisé à placer une enseigne lumineuse ou non sur la vitrine et la façade sans dépasser le hourdis haut du rez-de-chaussée.

Il est permis d'apposer sur la façade de l'immeuble, à côté de la porte d'entrée, une plaque de bon goût admise par l'assemblée générale indiquant la raison sociale ou la profession de chaque occupant.

Les copropriétaires et les occupants des étages ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets pouvant nuire à l'esthétique.

Il est interdit de faire de la publicité aux étages de l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons des étages, sur les portes et murs extérieurs des étages, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

S'il est fait usage de rideaux aux fenêtres, ils devront être d'un modèle uniforme en voile de teinte claire. Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

Il est toutefois permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble et sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession, ou sa raison sociale, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux diverses parties privatives. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

SECTION III. Ordre intérieur.

Article quarante-quatre.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades, la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

Bois - Charbon.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures ou entre dix-huit et vingt heures.

Article quarante-cinq. Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les paliers et les dégagements devront être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures d'enfants et jouets.

Article quarante-six. Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage.

Article quarante-sept. Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent répondre aux normes imposées par les organismes distributeurs du gaz ou les règlements communaux en la matière.

Article quarante-huit. Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Article quarante-neuf. Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Les appartements devront être occupés décemment, ils ne pourront servir de maison de passe ou d'habitation pour une personne notoirement de mauvaise vie ou moeurs.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, de télévision et pick-up est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

En cas d'abus l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix pourra ordonner la suppression du raccordement de l'appartement où les abus ont lieu.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des

parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et autres locaux privés, à l'exception des moteurs actionnant des appareils ménagers, ceux nécessaires aux appareils et machines de bureau, employés par les titulaires de professions libérales ou similaires, et les occupants des locaux commerciaux.

SECTION V. Destination des locaux.

Sous réserve de prescriptions plus strictes des autorités publiques compétentes, les dispositions ci-après règlent l'emploi des locaux.

Article cinquant.

Dans le magasin du rez-de-chaussée il est interdit d'exploiter un commerce entraînant des inconvénients graves pour les autres occupants de l'immeuble. Les boucheries, charcuteries et poissonneries sont expressément interdites.

Les appartements seront affectés à l'usage d'habitation résidentielle sans exclure moyennant les autorisations administratives le cas échéant nécessaires l'exercice d'une profession libérale ou similaire ou des bureaux.

L'usage des bureaux, l'exercice d'une profession libérale ou similaire dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconvénients.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VI. Nettoyage des parties communes. Charges municipales.

Article cinquante et un. Nettoyage des parties communes.

Le nettoyage des parties communes sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires à la simple majorité des voix.

Article cinquante-deux. Charges municipales.

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

SECTION VII. Gérance.

Article cinquante-trois. Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

S'il n'est lui-même propriétaire le gérant assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative seulement.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

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

Article cinquante-quatre. Pouvoirs du gérant.

Le gérant agissant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Article cinquante-cinq. Attribution du gérant.

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

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

Il a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Il veille au bon entretien général de l'immeuble. Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article cinquante-six. Provisions.

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

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations.

En cas de vente d'une partie privative, le vendeur aura le droit au remboursement de sa quote-part du fonds de réserve lorsque l'acquéreur aura versé la quote-part lui incombant, l'acquéreur ayant l'obligation de verser sa quote-part endéans le mois de son acquisition, cette quote-part sera fixée par le gérant.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale; à défaut de paiement le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si les locaux privatifs du défaillant sont donnés en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré, vis-

à-vis de son bailleur, des sommes versées au gérant.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et de procédure exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

SECTION VIII. Baux.

Article cinquante-sept. Baux.

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du conseil de gérance.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

SECTION IX. Règlement des charges communes.

Article cinquante-huit. Indivision - usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'une partie privative, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes à la dite partie privative.

Article cinquante-neuf. Mutation de parties privatives.

I. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès justifier au gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage cession ou licitation entre héritiers, le gérant doit en être informé dans le mois par un avis indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à sa mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

La disposition qui précède régit l'obligation de l'ancien et du nouveau propriétaire envers la copropriété du chef de dettes pour charges communes.

Entre parties, la contribution à la dette sera réglée suivant le droit commun et leurs conventions particulières.

3. Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au gérant par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

Article soixante. Location.

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le gérant à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

SECTION X. Dispositions générales.

Article soixante et un . Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le gérant, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort exécutées entre les parties sans recours quelconques.

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

Premières charges communes.

Les frais du présent acte de base seront supportés par les futurs acquéreurs de locaux privatifs qui auront à payer forfaitairement un montant de **six cents francs par centième**.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, les noms, prénoms, lieux et dates de naissance de parties.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Lecture faite de tout ce qui précède, le comparant a signé avec Nous, Notaire.

(suivent les signatures).

Enregistré à Schaerbeek, 4e Bureau
onze rôles, sans renvoi, le vingt cinq juin 1993

vol. 157 fol. 73 case 12, Reçu sept cent cinquante f (750 F)

Le Receveur (signé) a/i

Paula De Waerhert

Suit l'unique annexe.