

I No/ 140094 - AB SAPHIR 26 / CLR
Bur. Enr. Bruxelles 3
ACTE DE BASE

DE : 50€
R : 34989
Annexe : plans et rapport

L'AN DEUX MILLE QUATORZE.

Le vingt-neuf juillet.

Devant Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek.

ONT COMPARU

- 1.- Madame DE GREEF Christiane Elisabeth, née à Uccle le 28 juillet 1947, numéro national 47.07.28-002.97, célibataire et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/4 ;
- 2.- Madame WALTKE Natascha, née à Bielefeld (Allemagne) le 15 janvier 1969, numéro national 69.01.15-454.67, célibataire et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/3 ;
- 3.- Madame QUITIN Anne Marie, née à Etterbeek le 14 septembre 1980, numéro national 80.09.14-162.94, épouse de Monsieur MEEÛS Charles Eugène Antoine Jean, domiciliée à L-2410 Luxembourg, rue de Reckenthal 108 ;
Epouse mariée à Schaerbeek le 20 juin 2009 sous le régime de la séparation des biens pure et simple aux termes du contrat de mariage dressé par le Notaire Jean-Didier GYSELINCK à Bruxelles ;
- 4.- Madame KNAUFF Michèle Josette Yvonne, née à Seraing le 21 juin 1953, numéro national 53.06.21-004.36, divorcée non remariée et déclarant ne pas avoir réalisé de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue du Saphir 26/1 ;

Ci-après également dénommées ensemble « les comparants » ;

Lesquelles Nous déclarent être réunies en vue de former l'assemblée générale de « l'Association des copropriétaires Saphir 26 », dont le siège social est sis à Schaerbeek, rue du Saphir 26, inscrite sous le numéro d'entreprise 0545.959.352.

A.- EXPOSE PREALABLE

A.1.- Lesquels comparants Nous déclarent être seuls et uniques propriétaires de l'entière des lots compris dans le bien immeuble suivant :

COMMUNE DE SCHAERBEEK - 5^{ème} division

Un immeuble à 4 étages sur et avec terrain à front de la rue du Saphir 26, où il présente un développement de façade de 8 mètres 35 centimètres, cadastré selon acte de base initial section C numéros 94 L 3 et 94 R 3 pour 1 are 92 centiares, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 94 S 4.

A.2.- Ce bien a été placé par les époux DE GREEF-HUYGHE, ci-après plus amplement dénommés, sous le régime de la

copropriété et de l'indivision forcée aux termes de l'acte de base dressé par le Notaire Etienne de Fays-Genin, ayant résidé à Schaerbeek, en date du 22 octobre 1954, transcrit.

Vbl 4476 3

A.3.- Aux termes de cet acte de base, ont été créés les lots privatifs suivants :

- * 4 caves, numérotées de 1 à 4 ;
- * 2 box de garage portant le numéro de l'appartement auquel ils se rapportent ;
- * 1 appartement par étage du 1^{er} au 4^{ème} étage ;

A.4.- Ces biens sont actuellement la propriété de :

- * **Madame DE GREEF pour ce qui concerne la cave 1, le garage 1 (à droite en regardant l'immeuble depuis la rue), et l'appartement sis au 1^{er} étage, et ce pour avoir recueillis ces biens dans la succession de ses père et mère, Monsieur DE GREEF François Gustave et Madame HUYGHE Jeanne Juliënne, à Schaerbeek, décédés respectivement le 29 août 1990 et le 31 mai 1993.**

Succ 1990 1993

Les époux DE GREEF-HUYGHE étaient propriétaires de l'appartement et de la cave pour acquis le terrain et avoir fait ériger l'immeuble à leurs frais depuis plus de trente ans, et du garage pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire de Fays précité en date du 28 mars 1985, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 16 avril suivant, volume 9362 numéro 26, de Madame PHILIPS Madeleine Thérèse Alix Marie, à Watermael-Boitsfort, de Monsieur GUILLAUME André Edouard Arthur Jules, à Woluwe-Saint-Lambert, de Madame GUILLAUME Monique Marie Madeleine, à Woluwe-Saint-Pierre, et de Madame GAUTIER Micheline Reine Marie Pauline, propriétaires trentenaires.

Et

T

- * **Madame WALTKE pour ce qui concerne la cave 2, le garage 2 (à gauche en regardant l'immeuble depuis la rue), et l'appartement sis au 2^{ème} étage, et ce pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire Juan MOURLON BEERNAERT, à Bruxelles, en date du 28 juillet 2003, transcrit audit bureau sous référence 50-T-22/08/2003-09691 de Madame PETERGES Elfriede Berthe Claire, épouse de Monsieur MUFF Georges, à Blankenberge.**

Vbl

Madame PETERGES en était propriétaire pour avoir acquis la nue-propriété de Madame RENSBURG Adelaïde, à Schaerbeek, depuis plus de trente ans à compter des présentes. Madame RENSBURG prénommée est décédée le 24 mars 1993, date à laquelle l'usufruit qu'elle s'était réservé sur le bien s'est éteint.

- * **Madame QUITIN pour ce qui concerne la cave 3 et l'appartement sis au 3^{ème} étage, et ce pour l'avoir reçu en pleine propriété de ses père et mère, Monsieur QUITIN**

Yves José Hubert et son épouse Madame KEUTGEN Berthe Myriam Catherine, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Damien HISETTE, à Bruxelles, en date du 21 août 2009, transcrit audit bureau sous référence 50-T-02/09/2009-09791.

Les époux QUITIN-KEUTGEN en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur VELLAR Mario, de Madame BELLINI Teresa Resi, de Madame MOZ Luigia, de Monsieur DIEDERICH Gaston Jean Pierre et de Madame BELLINI Nadia Maria Rosa, aux termes d'un acte reçu par le Notaire HISETTE précité en date du 22 juin 2004, transcrit sous référence 50-T-08/07/2004-08846.

Messieurs VELLAR et DIEDERICH, ainsi que Mesdames BELLINI et MOZ en étaient propriétaires pour l'avoir acquis de Monsieur FRANS Jacques Claude Clément, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Christian HUYLEBROUCK, à Bruxelles, le 19 mai 1995, transcrit audit bureau le 16 juin suivant, volume 11762 numéro 13.

* **Madame KNAUFF pour ce qui concerne la cave 4 et l'appartement sis au 4^{ème} étage, et ce pour l'avoir acquis au bénéfice de la communauté ayant existé entre elle et Monsieur VANMOLECOT Emiliaan Felix, de Madame PHILIPS Madeleine, de Monsieur GUILLAUME André, de Madame GUILLAUME Monique et de Madame GAUTIER Micheline, propriétaires trentenaires prénommés, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe VANHALEWYN, ayant résidé à Kraainem, en date du 4 avril 1985, transcrit audit bureau le 9 avril suivant, volume 9427, numéro 12.**

Aux termes de l'acte portant conventions préalables à divorce par consentement mutuel dressé par le Notaire VANHALEWYN précité en date du 13 janvier 1992 et transcrit audit bureau le 21 janvier suivant, volume 10852 numéro 23, les biens ont été attribués à Madame KNAUFF. Le divorce a été prononcé en date du 23 août 1994 et transcrit à la Commune de Schaerbeek le 26 septembre suivant, et l'homologation a été transcrite audit bureau le 14 octobre suivant, volume 11952, numéro 11.

A.5.- Les comparants déclarent en outre que les conditions spéciales reprises à l'acte de base initial ne sont plus d'actualité, de telle sorte qu'il n'y a pas lieu de les reprendre aux présentes ;

A.6.- Au titre de conditions urbanistiques, le notaire instrumentant attire l'attention des comparants sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, adoptant le Code

Bruxellois de l'aménagement du territoire ci-après dénommé « COBAT ».

En application du COBAT, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien objet des présentes.

Il lui a été répondu par ladite Commune en date du 23 juillet 2014 que le bien est situé en zone mixte au PRAS, et qu'il est situé en zone de développement renforcé du logement et de la rénovation.

Les comparants reconnaissent avoir reçu une copie de ladite réponse.

Les comparants déclarent que ni les biens ni une partie des biens objets des présentes n'a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1er du COBAT.

Par conséquent, aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1er du COBAT, ne peuvent être effectués sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

A.7.- En vue de répondre à ses obligations relatives à l'assainissement des sols, les comparants reconnaissent avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 20 mai 2014 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relatives à la parcelle objet des présentes. Cette attestation stipulent que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire d'état du sol.

Les comparants déclarent ne détenir aucune information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les futures parties communes ou dans les futurs lots privés.

B.- ACTE DE BASE

B.1.- En suite de cet exposé, les comparants nous ont requis de dresser acte authentique de leur intention de refondre intégralement l'acte de base initial en vue de mettre celui-ci en conformité avec les articles 577-2 à 14 du Code Civil, et en vue de créer une cinquième unité d'habitation. A cette fin, les comparants nous requièrent de reprendre aux présentes le contenu de la lettre de la Commune de Schaerbeek datée du 1^{er} avril 2014, comme suit :

« La situation régulière de l'immeuble est celle qui a été autorisée par le permis d'urbanisme du 24 septembre 1953.

Par conséquent, au vu de ce qui précède et sauf preuve du contraire, nous pouvons confirmer la régularité des destinations urbanistiques suivantes :

* rez-de-chaussée avant : 2 garages (emplacements de parkings attenants aux logements)

* rez-de-chaussée arrière : 1 logement (ancienne conciergerie)

* 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} étage : 4 logements (1 logement par étage). »

B.2.- Il est à ce titre précisé pour autant que de besoin que la présente refonte ainsi que la création d'un nouveau lot privatif n'emporte d'aucune sorte une quelconque cession de droits immobiliers entre les comparantes, mais intervient en vue d'ajuster les millièmes à la réalité et en vue de permettre aux comparantes de céder le lot nouvellement créé, sans que la propriété d'aucune d'elle ne s'en trouve modifiée de ce fait.

B.3.- Les comparants nous requièrent d'annexer au présent acte la note technique contenant plan, dressée par Monsieur Jacques BASTEYNS pour le Bureau BASTEYNS S.A., à 1030 Bruxelles, rue Friakin 35, en date du 17 mars 2014.

Ci-après dénommé « le plan », qui restera ci-annexé, mais ne devra pas être transcrit. Pour autant que de besoin, les parties certifient que ledit plan est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sous le numéro 21905-10027 et certifient que lesdits plans n'ont pas été modifiés depuis lors, à l'exception d'une interversion de la numérotation au niveau des garages.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris est exprimée en millièmes pour former un total de mille / millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Ce nombre de millièmes est déterminé en un rapport motivé in-tégré au plan établi par M. Basteyns prénommé en proportion de la valeur respective desdits lots privatifs, conformément à la loi. Pour déterminer cette valeur, il n'est pas tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition du bien, il est fait référence à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque). Ce rapport et ces valeurs s'imposent à tous les copropriétaires et doivent être acceptés par eux.

B.4.- Le complexe précité se compose :

- d'une part de parties communes, qui appartiennent à tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée ;
- d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

B.5.- Les parties communes en copropriété et indivision forcée sont :

- 1.- le terrain prédécrit, assiette de l'immeuble ;
- 2.- les constructions en général, tout ce qui n'est pas décrit ci-après comme privatif ;
- 3.- les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tout ou partie des copropriétaires ;
- 4.- les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative, déterminées par rapport à la valeur de chaque partie privative.

B.6.- A chacun des niveaux ci-après, l'on trouve :

* **au niveau du sous-sol :**

- des parties communes, étant les escaliers et leur cage, la fosse de l'ascenseur, la chaufferie, les dégagements, le local compteurs ;
- des parties privatives, étant les caves reprises dans les appartements décrits ci-après ;

* **au niveau du rez-de-chaussée :**

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 1 étant le garage 1, à droite en regardant l'immeuble depuis la rue (et non à gauche comme erronément indiqué au plan), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les seize/millièmes (16/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

Le Lot 2 étant le garage 2, à gauche en regardant l'immeuble depuis la rue (et non à droite comme erronément indiqué au plan), comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : le box de garage proprement dit avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les seize/millièmes (16/1.000è) des parties communes dont le terrain ;

Le Lot 3 étant l'appartement sis au rez-de-chaussée,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, WC, hall, cuisine, salon, chambre, ainsi que la cave numéro 5 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les cent douze/millièmes (112/1.000è) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le jardin, à charge d'en supporter tous les frais y compris des murs mitoyens les entourant ;

* **au niveau du premier étage :**

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 4 étant l'appartement sis au 1^{er} étage,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 1 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000è) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;

* **au niveau du 2^{ème} étage :**

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 5 étant l'appartement sis au 2^{ème} étage,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 2 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000è) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;

* **au niveau du 3^{ème} étage :**

- des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
- des parties privatives, étant :

Le Lot 6 étant l'appartement sis au 3^{ème} étage,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 3 ;

- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000è) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;
- * **au niveau du 4^{ème} étage :**
 - des parties communes, étant le hall d'entrée avec sa cage d'escalier, le conduit d'aération, la cage d'ascenseur ;
 - des parties privatives, étant :
Le Lot 7 étant l'appartement sis au 4^{ème} étage, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, penderie, salon cuisine, WC, salle-de-bains, 2 chambres, ainsi qu'aux sous-sols la cave numéro 4 ;
- b) en copropriété et indivision forcée : les deux cent quatorze/millièmes (214/1.000è) des parties communes dont le terrain ;
- c) en jouissance privative et exclusive : le balcon en façade avant et la terrasse en façade arrière, à charge d'entretien;

B.7.- Le présent acte de base constitue un ensemble avec le règlement de copropriété et son annexe; il arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.
 Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot devront faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, y compris des conventions locatives, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.8.- La division juridique de l'immeuble en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil.

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre ;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer ;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs ;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres ;

et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réparation de la toiture et des façades, les propriétaires des lots privatifs sont tenus de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son entité.

B.9.- Les balcons ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs ;

B.10.- Les terrasses, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades ;

B.11.- Il est interdit au bénéficiaire du jardin d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. Les barbecues sont autorisés. Les feux de bois sont par contre interdits ;

B.12.- En aucun cas, le droit de jouissance exclusive ne pourra être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché ;

B.13.- Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la partie commune dont il a la jouissance exclusive, et notamment le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont la jouissance lui est accordée aux termes des présentes.

B.14.- Les garages ne pourront être cédés qu'à des copropriétaires de l'immeuble, et loués qu'à des occupants de l'immeuble.

C.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1ER : PERSONNALITE JURIDIQUE

*** ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

- a) L'association des copropriétaires porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Saphir 26** ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes et est immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0545.959.352.
- b) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.
- c) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE 2 : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

* *ARTICLE 2 : PARTIES COMMUNES*

- a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants. Sont communs à tous les propriétaires, le terrain, tant pour sa partie bâtie que pour sa partie non bâtie, les fondations et les gros murs, les sous sols sauf les locaux privatifs, la toiture, le réseau de conduites pour usage commun, les chambres de visite, les gouttières, les façades, les portes d'entrée, les halls d'entrée et les cages d'escalier, l'ascenseur et sa cage, la chaufferie, la chaudière et tous leurs accessoires, et toutes les parties de l'immeuble qui sont destinées à l'usage de tous.
- b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.
- c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.
- d) Les réparations aux parties communes peuvent:
 - être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
 - être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.
 Toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre /cinquièmes des voix.
- e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.
- f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

* *ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES*

- a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble.

Concernant les châssis de fenêtres, volets, vitres et vitrines, le propriétaire du lot concerné est autorisé à les modifier selon les besoins de l'affectation dudit lot sous réserve des autorisations urbanistiques et contrairement au paragraphe précédent, sans autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité et à condition d'avoir les autorisations nécessaires des autorités publiques.

Chaque propriétaire veillera à respecter l'hygiène, la sécurité, la salubrité, l'aspect propre et ordonné de l'ensemble, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de son lot privatif. Il évitera tout trouble de voisinage.

Chaque propriétaire informera son locataire de son obligation de respecter les dispositions du présent règlement, auquel sont également soumis les occupants temporaires ou passagers.

- c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

- d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les lots sont uniquement destinés à l'habitation, à l'exception des lots 1 et 2 destinés à usage de garage.

** ARTICLE 4 : TRANSMISSION DE LA PROPRIETE*

- a) Dans la perspective d'une cession de droits immobiliers ou lors de ladite cession, le syndic transmet au vendeur, à son notaire ou à tout intermédiaire professionnel les données prévues par la loi.
- b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que

les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

- c) En cas de transmission de la propriété d'un lot :
 - 1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;
 - 2. sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais de chauffage, d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de nettoyage etc.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou d'une toiture.

* *ARTICLE 5 : CONCESSION D'UN DROIT REEL OU PERSONNEL OU AUTORISATION D'HABITATION*

- a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit au moment de la concession, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.
- b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.
- c) Les entités ne peuvent être donnés en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de contracter une assurance couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE 3 : CHARGES

* *ARTICLE 6 : ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES*

A/ ENUMERATION des CHARGES

- a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.
- b) Ces frais incluent notamment tous frais d'entretien et de maintenance, ainsi que les frais de réparation aux parties

communes, les frais d'administration de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

- c) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.
- d) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.
- e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

B/ REPARTITION des CHARGES

- a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-part dans les parties communes ou en fonction de l'utilité qu'elles représentent pour chaque copropriétaire.

Tous les frais d'entretien relatifs au jardin seront supportés par celui qui en a la jouissance privative et exclusive.

Les frais relatifs à l'eau des communs seront répartis sur base de compteurs de passage et à défaut en fonction de l'utilité au bénéfice de chaque copropriétaire.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de renouvellement d'un ascenseur à usage commun et de tous ses accessoires sont supportés par les propriétaires des lots 4, 5, 6 et 7, chacun à concurrence d'un/quart.

Les frais de chauffage (consommation) sont répartis entre les propriétaires au prorata des système de type calorimètres, sous réserve de toute autre décision à prendre à l'unanimité des copropriétaires réunis en assemblée générale.

- b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires. Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle. Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

- c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :
-la répartition des quotesparts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

-le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

* ARTICLE 7 : PARTICIPATION AUX CHARGES

- a) A cet effet, le syndic demandera le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer

aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

- b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes. Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions. Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, en proportion de leur part dans les parties communes.

- c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires. Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

* **ARTICLE 8: RECETTES**

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

* **ARTICLE 9: COMMISSAIRE AUX COMPTES**

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

* **ARTICLE 10: ASSURANCE**

- a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contractée par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes.

Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic.

Les premières assurances sont contractées par le comparant. Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices.

- b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.
- c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

* *ARTICLE 11 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE*

- a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.
- b) Les indemnités sont affectées comme suit : dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui

acquièrent une plusvalue à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plusvalue.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

- c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de leurs parts légitimes à l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord.

Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital.

Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4 : ASSEMBLEE GENERALE

** ARTICLE 12 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE*

- a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 23 septembre et le 7 octobre inclus ;
- b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotesparts dans les parties communes. Cette requête est adressée par

lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.

* *ARTICLE 13 : LIEU DE L'ASSEMBLEE*

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

* *ARTICLE 14 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

- a) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations ;
- b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nupropriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

* *ARTICLE 15: CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

Le syndic convoque l'assemblée générale.

La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée, sauf urgence, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

* *ARTICLE 16 : BUREAU*

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice président. Le président et le viceprésident sont des copropriétaires de l'immeuble.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

* *ARTICLE 17 : QUORUM DES PRESENCES*

- a) L'assemblée générale ne peut délibérer 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 quoteparts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quoteparts dans les parties communes.
- b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et de quoteparts.

* *ARTICLE 18 : MAJORITES*

- a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ciaprès. (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis)
- b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois/quarts des voix:
 - de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale
 - du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire
 - 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.
 - de donner pour une durée d'un an une mission ou délégation déterminée, le cas échéant, au conseil de copropriété, sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.
- c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix:
 - de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
 - de la création d'associations partielles pourvues ou non de la personnalité juridique
- d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:
 - sur toute modification de la répartition des quotesparts de copropriété;
 - sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;
 - sur la dissolution de l'association.

- e) 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 quotesparts 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 générale à la même majorité.

* *ARTICLE 19 : DROIT DE VOTE - REPRESENTATION*

- a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit cidessus.
- b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis, sauf s'ils représentent le membre.
- c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.
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.
- d) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés sauf exception prévue par la loi.
(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

* *ARTICLE 21 : LISTE DE PRESENCES*

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

* *ARTICLE 22 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE*

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

* *ARTICLE 23 : PROCES VERBAL*

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procèsverbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires il consigne dans les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5 : SYNDIC

* *ARTICLE 24 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION*

- a) Le premier syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

- b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale son siège social et le numéro d'entreprise. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

* **ARTICLE 25 : COMPETENCES**

Le syndic est chargé :

- a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par l'assemblée générale ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc ;
- c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;
- d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente) ;
- e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demande d'effectuer les versements nécessaires) ;
- f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1 dans les 30 jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée ;
- i) de transmettre à la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble ;
- j) de souscrire toute assurance et notamment une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission ;
- k) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé ;
- l) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure ;

- m) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, une pluralité de devis ;
- n) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- o) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et les parents ou sociétés-sœurs du syndic ;
- p) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de la transmettre à qui de droit ;
- q) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée ;
- r) de préparer le budget prévisionnel ;
- s) de déposer au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement, ainsi que de mettre à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
- t) de notifier par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale. Il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présente ou représentée ;
- u) d'informer tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot ;
- v) de procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur ;
- w) d'examiner les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

* **ARTICLE 26 : RESPONSABILITE – DELEGATION**

- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.
- c) 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.

* **ARTICLE 27 : REMUNERATION**

Sans préjudice de l'indemnisation des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

* *ARTICLE 28 : INTERET PERSONNEL CONTRADICTOIRE*

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

CHAPITRE 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

* *ARTICLE 29 : DISSOLUTION*

- a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
- b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
- c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

* *ARTICLE 30: LIQUIDATION*

- a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.
- b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

- c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.
Cet acte contient :
 - 1.- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant 5 ans au moins;
 - 2.- les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

D.- DISPOSITIONS FINALES

1.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

2.- FRAIS

Les frais pour l'établissement du présent acte sont à charge des propriétaires comparant au présent acte.

3.- RENVOI

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 et suivants du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

4.- PREMIER SYNDIC

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la prochaine assemblée générale Madame WALTKE prénommée.

5.- LOI DE VENTOSE

Les parties reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur leur droit de désigner chacun librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

6.- CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Conformément à la loi hypothécaire et à la loi organique sur le notariat, les Notaires soussignés certifient, au vu des cartes d'identité des personnes physiques, l'exactitude de leurs noms, prénoms, lieux et dates de naissance, et domiciles tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

DONT ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude, date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'ils ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée de l'acte et de ses annexes, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé, avec Nous, Notaire.



Suivent les signatures

Enregistré *12* rôles ☐ renvoi

au *1^{er}* bureau de l'enregistrement de *Bruxelles 3*

le *4 août*

2014 Volume *5/4* folio *42*

case *46*

Reçu : *50,- €*

Le Receveur (signé) par *WIM ARNAUT*

POUR EXPEDITION CONFORME

Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 267,50
Total	€ 269,69

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bruxelles 3

Le quatre août deux mille quatorze

Réf. : 50-T-04/08/2014-08580

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB

Le montant de

deux cent soixante-neuf euros soixante-neuf cents

Hypotheekbewaarder - Conservateur

Walter Vande Velde

