

Exp.

ENR. MINUTE	21
ENR. ANNEXES	4 chartes
RESTITUTION	-
HYPOTHÈQUES	RXL 3
GREFFE - E.C.	-

Pierre-Paul vander BORGHT, Notaire  
Société Civile sous forme de SPRL - 462.660.009 RPM Bruxelles  
Square Vergote, 41 à 1030 Bruxelles

ACTE DE BASE  
H:\FICHIERS\BASE\Investimax Gerlache.doc

Rep 08/09/2012

à l'interception de L'AN DEUX MIL HUIT.  
Le vingt-deux janvier.  
Par devant Nous, Maître Pierre-Paul vander BORGHT, et Maître  
Paul-J. MASELIS, tous deux Notaires à la résidence de Schaerbeek.

ONT COMPARU :

Monsieur FLOREK Josy, né à Liège, le onze janvier mil neuf cent  
quarante-huit, registre national numéro 480111.069-34, et son époux,  
Monsieur HEYLEN Peter, né à Phu Coung (Vietnam du Sud), le trente  
novembre mil neuf cent soixante-cinq, registre national numéro  
651130.311-37, domiciliés ensemble à Mariilles (1350 Orp-Jauche), Grand  
Route, 1.

Epoux mariés devant l'Officier de l'état civil de Schaerbeek, le  
quatorze juillet deux mil quatre sous le régime légal à défaut d'avoir  
établi de conventions matrimoniales antérieurement à leur mariage,  
non modifié à ce jour.

Ci-après dénommés "LE PROPRIETAIRE OU LES  
COMPARANTS".

Lesquels comparants, préalablement au statut immobilier, objet des  
présentes, Nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

- 1) Ils sont propriétaires de l'immeuble plus amplement décrit ci-après.
- 2) Les comparants ont décidé, à la demande et sous l'entièvre  
responsabilité de Madame BOQUET Cathy et de la SPRL INVESTIMAX,  
toutes deux à Ixelles, de placer le bien ci-après décrit sous le régime de la  
co-propriété et de l'indivision forcée.
- 3) A cet effet, ils Nous ont remis les plans de cet immeuble qui  
resteront ci-annexés.

I. PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE

DESCRIPTION DES BIENS



**COMMUNE DE SCHAEERBEEK**  
**Dixième division**

Une maison de rapport sis rue Rubens, 70, cadastrée d'après titre et extrait cadastral récent section E numéro 195/a/3 pour une contenance d'un are trente centiares.

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Messieurs FLOREK Joseph et HEYLEN Peter, comparants prénommés, avaient acquis le bien prédicté de Madame DU BOIS Simone Marie Louise, à Schaerbeek, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul Maselis, à Schaerbeek, le vingt et un novembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente novembre suivant, volume 11881, numéro 2.

Mademoiselle DU BOIS Simone, prénommée, était propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur BLASBAND Léo, et son épouse, Madame KRIWIN Debora, à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu le six août mil neuf cent septante, par Maître Knops, Marsel, à Bruxelles, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-neuf août suivant, volume 6918, numéro 7.

Monsieur et Madame BLASBAND-KRIWIN, prénommés, étaient propriétaires du bien prédicté pour l'avoir reçu aux termes d'un acte passé devant le Notaire Clara, ayant résidé à Anderlecht, le deux juillet mil neuf cent quarante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze juillet suivant, volume 3562, numéro 15, et pour lequel Monsieur MEERSMAN Daniel Henri Alexius, et son épouse, Madame SALMON Jacqueline, à Schaerbeek, ont déclaré transférer et transporter au nom des époux BLASBAND-KRIWIN, prénommés, la propriété du bien prédicté.

**I - DIVISION DE L'IMMEUBLE**

Les comparants déclarent vouloir placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "lot", et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille /millièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et

exclusive, constituée par la cave, l'appartement, le box ou autre local proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de ce conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété, qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et de toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code Civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

## II. PLANS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les comparants Nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans des entre-sol, rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage et combles dudit bien dressés par le Bureau d'Architecte SAOUDI M. et BEN HSSAIN S. à Anderlecht, le quinze octobre dernier.

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'ajouter ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par les comparants, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire instrumenant. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci. Cependant ils ne seront pas transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Les comparants ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents, voulant que ces documents acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici-même reproduites.

### **III. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE**

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent : elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - et caetera) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre lot que révèlera les plans ou encore selon l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différent concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

### **IV. URBANISME**

1. Les comparants déclarent n'avoir pas connaissance de ce que le bien objet des présentes ait fait l'objet d'un Arrêté Royal d'expropriation, ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.
2. D'après les renseignements obtenus par le notaire soussigné de la Commune de Schaerbeek, le bien objet des présentes se situe dans :  
*« une zone d'habitation, dans un zone d'intérêt culturel, historique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol, ainsi que dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation. »*  
La Commune de Schaerbeek a, en outre, délivré une attestation par fax en date du neuf janvier deux mil huit stipulant littéralement ce qui suit :  
*« Le nombre de logements licite de cet immeuble est donc bien de deux logements. »*

*un triplex: au sous-sol cave haute, au rez-bé-l-étage et au premier étage;  
un duplex: au deuxième étage et dans les combles. »*

#### V. GESTION DES SOLS POLLUES EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Les comparants déclarent qu'à leur connaissance, aucune activité à risque, reprise dans la liste des activités à risque fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf décembre deux mil quatre fixant la liste des activités à risque, ne s'est exercée ou ne s'exerce sur le bien objet des présentes.

#### VI. CONDITIONS SPECIALES

Les copropriétaires seront subrogés dans tous les droits et obligations découlant des stipulations ci-avant reproduites, ce pour autant qu'elles soient encore d'application.

Pour le surplus, les comparants déclarent ne pas avoir connaissance de l'existence d'autre servitude.

B. Les comparants précisent et stipulent que :

1. Le propriétaire du lot 1 pourra :

- fermer la cage d'escalier au rez-de-chaussée comme indiqué aux plans annexés et y réaliser à ses frais des aménagements ;
- fermer des portes et ouvertures au deuxième étage comme indiqué aux plans annexés et y réaliser à ses frais des aménagements ;
- installer à ses frais, sur toutes toitures ou plateformes communes, des terrasses privatives, le cas échéant en pratiquant des ouvertures dans la façade arrière de l'immeuble, le tout dans le respect des règlements urbanistiques en vigueur.
- notamment réunir en un seul, deux ou plusieurs locaux séparés, subdiviser un ou plusieurs locaux privatifs, agrandir ou réduire une entité privative ou tout un local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine (le cas échéant par plancher ou plafond) de l'immeuble, modifier en conséquence le nombre de quotités dans les parties communes afférentes à ces parties privatives, placer ou déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'une entité privative ou les dimensions privatives de deux entités privatives voisines.

2. Le propriétaire du lot 2 pourra :

- fermer la cage d'escalier à partir du palier du deuxième étage, ainsi qu'une partie du palier comme indiqué aux plans annexés et y réaliser à ses frais des aménagements, le cas échéant, dans le respect des dispositions impératives en matière de prévention incendie ;
- installer à ses frais, sur toutes toitures ou plateformes communes, des terrasses privatives, le cas échéant en



*Timmermans*  
*Signature*

pratiquant des ouvertures dans la façade arrière de l'immeuble, le tout dans le respect des règlements urbanistiques en vigueur.

- aménager les fenêtres existantes ou installer de nouvelles fenêtres dans la toiture commune et donc de modifier celle-ci, le tout dans les règles de l'art et à ses frais ;
- isoler le toit commun à ses frais et selon les règles de l'art.

## **VII. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble prédictit comprend six (6) niveaux se distribuant comme suit :

### **1. Parties Communes :**

Sans préjudice de ce qui est fixé comme partie commune à l'article 13 du Règlement de Copropriété, sont parties communes :

- à l'entre-sol :
- le dégagement d'escalier et l'escalier ;
- le local vélos ;
- l'espace comprenant les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

### au rez de chaussée :

- le hall d'entrée, avec les boîtes aux lettres ;
- le dégagement escalier, l'escalier ;

### au premier étage :

- le dégagement d'escalier avec palier d'étage, l'escalier ;

### au deuxième étage :

- le dégagement d'escalier avec le petit palier d'étage.

### **2. Parties Privatives**

Les parties privatives sont les suivantes :

#### **1. LE LOT 1**, comprenant :

- à l'entre-sol : la totalité du niveau à l'exception des parties communes, le tout étant liseré de rouge au plan annexé, ainsi que la cour basse et son escalier ;
- au rez-de-chaussée : la totalité du niveau à l'exception des parties communes, le tout étant liseré de rouge au plan annexé, la terrasse ainsi que la jouissance privative et exclusive du jardin ;
- au premier étage: la totalité du niveau à l'exception des parties communes, le tout étant liseré de rouge au plan annexé.

#### **2. LE LOT 2**, comprenant :

- au deuxième étage: la totalité du niveau à l'exception des parties communes, le tout étant liseré de bleu au plan annexé.

- dans les combles (grenier) : la totalité de l'espace sous toiture, ainsi que la terrasse,

## VIII. DIVISION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en mille / millièmes et réparties entre les différents éléments privatifs de la façon suivante :

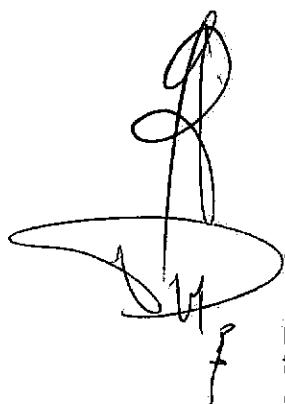
Le lot 1, six cent septante-quatre millièmes,	674/1.000
Le lot 2, trois cent vingt-six millièmes,	326/1.000
Total,	1.000/1.000

## IX. TOITURE

Les toitures sont des parties communes de l'immeuble. Il en est de même pour les cheminées, gaines techniques et de ventilation et autres qui se trouvent sur les toitures. L'accès aux toitures est interdit, sauf pour l'entretien et les réparations desdites toitures. Les deux lots sont ainsi grevés d'une servitude d'accès aux parties toitures et plateformes, ce uniquement aux fins d'entretien, réparation et remplacement. L'usage de cette servitude ne pourra être demandée que par le syndic, moyennant requête écrite et préalable adressée aux propriétaires en personne huit jours au moins avant



Quercus palustris



## 1. INTRODUCTION

## I. - INTRODUCTION

## **Article 1. - Définition et portée du statut réel**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit, le statut du complexe immobilier réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction du complexe immobilier ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à la transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le complexe immobilier.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés, qui en feront la demande.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément du complexe immobilier, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance des présents statut et règlement aux intéressés qui s'engagent à les respecter, étant subrogés, de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

#### **Article 2. - Définition du 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 du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

#### **Article 3. - Division**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts du complexe immobilier, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

### **B. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **Article 4. - Dénomination - Siège**

L'ensemble immobilier précité est dénommé "RESIDENCE RUBENS 70»

Cette association des copropriétaires est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE RUBENS 70".

Cette association à son siège dans l'immeuble concerné.

#### **Article 5. - Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elles.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

## **Article 6. - Dissolution - Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique, les articles du Code des Sociétés traitant de la liquidation s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

- compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

  - l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de la dite transcription;
  - les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

## Article 7. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles qui sont communs et nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien ... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes ...

### **Article 8. - Objet social**

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

### **Article 9. - Solidarité divise des copropriétaires**

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.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

### **Article 10. - Actions en justice**

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

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

## **CHAPITRE II. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE**

### **Article 11. - Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes. Ces parties communes appartiendront indivisément en copropriété à tous les propriétaires et sont réparties forfaitairement entre les diverses parties privatives, d'après la valeur de celles-ci.

L'immeuble porte le nom de : **RESIDENCE RUBENS 70**.

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même bien dans les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la loi, ces parties communes ne sont point sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quote-parts attribuées à ces propriétés dans les choses communes.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition dans l'acte de base.

## **Article 12. - Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres entités privatives, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble;
  - l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

### Article 13. - Parties communes

I. Sont parties communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage de diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Les choses communes comprennent :

- le terrain dans toute sa superficie, les trottoirs à rue, toutes les toitures ainsi que leurs gouttières et descentes d'eau pluviale, les canalisations et conduites de toute nature: eau, électricité, tout à l'égout (à l'exclusion toutefois des parties de ces conduites et canalisations servant à l'usage exclusif d'une entité privative), plantations et décos florales.
  - les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc. ...) les hourdis, la chape d'étanchéité, les gros murs de façades, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, même s'ils dépendent des parties privatives, les ventilations, les chutes de water-closet, les canalisations de toute nature à usage commun, tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, les minuteries, les enduits, peintures et décos des parties communes et notamment des cages d'escaliers.

- les halls, les escaliers, les dégagements des sous-sols, les locaux destinés à recevoir les compteurs, l'antenne collective éventuellement installée à leurs frais par les copropriétaires pour la radio et la télévision, les terrasses avec leurs canalisations et descentes. Toutefois, les terrasses à usage exclusif d'une entité privative doivent être entretenues par le propriétaire de cette entité.
- les gaines techniques ou autres, les conduits de cheminée, les passages pour les tuyauteries, branchements divers, les ventilations, les sas, les divers accès aux caves.

La présente énumération doit être considérée comme énonciative et non limitative.

II. Lorsque l'usage d'une partie commune ne profite qu'à un seul lot, la jouissance privative et exclusive de cette partie commune est attribuée à charge d'entretien au propriétaire du lot concerné.

#### Article 14. - Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. **En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.**

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

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

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

#### Article 15. - Parties privatives

##### Section 1. Principe

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif du propriétaire.

Sont privatives, notamment les choses suivantes:

1. Les éléments constitutifs des entités privatives et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de celles-ci tels que: revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat (sable, béton léger, etc. ...) en connexion avec l'isolation (la chape isolante, les hourdis, poutres, colonnes et solives étant parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres et le cas échéant leurs volets et

persiennes, la face intérieure des portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafonds, les enduits, les plafonnages et autres revêtements, les décorations intérieures, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire. Sont également parties privatives l'installation des canalisations de chauffage et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

2. Les accessoires à l'usage des lots privatifs et se trouvant en dehors de ceux-ci, notamment:

- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun;
- les plaques indicatrices des noms et professions des occupants des parties privatives;
- les conduites particulières des eaux et de l'électricité, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Néanmoins, ces accessoires devront être du modèle prescrit à la majorité simple des voix par l'assemblée des copropriétaires

Les propriétaires disposent en jouissance de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois, à conditions de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

#### Section 2. - Réunion ou morcellement des parties privatives - Création de parties communes spéciales - caves

##### a) Facultés réservées aux copropriétaires.

Les propriétaires de locaux se trouvant au même étage auront la faculté de transformer sous la surveillance de l'architecte désigné par l'association des copropriétaires, certaines parties privatives du niveau subdivisé en parties communes spéciales, à l'usage exclusif de ce niveau, qui seront la copropriété des différents copropriétaires de ce niveau et dont ils pourront réglementer, sous leur seule responsabilité solidaire, l'utilisation par un règlement de copropriété spécial, qui ne pourra cependant contenir des clauses qui seraient en contradiction avec le Règlement Général de l'immeuble à charge de répartir entre eux les dépenses communes relatives à ces locaux.

##### b) Caves.

Les caves sont des lots dit « de dépendance » qui doivent comme tels être obligatoirement rattachés à un lot ; elles ne peuvent dès lors être cédées ou échangées qu'entre copropriétaires. Dans le même ordre d'idée, elles ne peuvent être données en location qu'à un occupant de l'immeuble.

#### Article 16. - De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la



*[Handwritten signature of the Notary]*

condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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 le droit de leurs copropriétaires.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment, le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des entités privatives doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

L'usage de barbecues et de pierrades sur les terrasses et dans le jardin est interdit, sous réserve de l'utilisation d'appareils avec système de récupération de fumée.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment préalable et écrit d'un architecte désigné par le syndic ou jusqu'à sa nomination par les comparants, la distribution intérieure de ses locaux ou supprimer des cloisons, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Les frais et honoraires de l'architecte seront supportés par le copropriétaire concerné.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée

générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 18 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Le téléphone public et la radio-télédistribution pourront être installés dans les appartements, aux frais risques et périls de leurs propriétaires.

Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer ces travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes ou d'entretien de propreté dans ces locaux privatifs.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe, sans l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix, après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

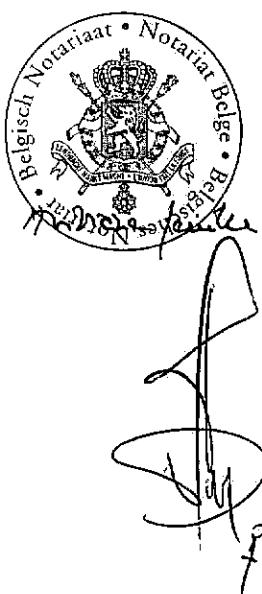
Cette assemblée générale pourra, par la même occasion, opérer une répartition des frais de chauffage différente de celle adoptée dans le présent règlement à la suite des modifications qu'elle aura autorisées sur base des conclusions du technicien consulté.

Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms, professions, raisons sociales ou instructions de service des occupants devront être de modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale ou par les comparants au présent acte de base avant la première assemblée générale des copropriétaires.

La désignation des endroits où de semblables plaques pourront être apposées en dehors des portes des locaux privatifs restera également du ressort de l'assemblée générale ou à son défaut, de les comparants avant la première assemblée des copropriétaires.

#### **Article 17. - Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Harmonie** : Sauf réserve de la modification de la façade au rez-de-chaussée ainsi que des fenêtres en toiture, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, ses façades, chassis et terrasses, même s'il s'agit de choses dépendant des parties privatives ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence, par le syndic, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.



### **Article 18. - Transformation**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Il ne pourra être fait appel qu'à des entrepreneurs enregistrés et agréés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

## **CHAPITRE III. ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **Article 19. - Administration de l'immeuble**

#### **I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

##### **1. Pouvoirs**

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'en modifier le style ou l'harmonie, de modifier le présent règlement et notamment, la répartition des quotes-parts

de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'immeuble par suite de sa destruction accidentelle, le tout sous la surveillance des architectes et éventuellement de l'ingénieur de béton de l'immeuble, dont l'accord devra être obtenu s'il s'agit de transformations et rapport avec ses droits de propriété artistique ou risquant de mettre en cause sa responsabilité, et dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

A ces fins, les décisions sont prises au cours d'une assemblée générale extraordinaire, pour autant qu'elles soient proposées par des copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/tiers des voix et qu'elles obtiennent l'approbation d'une majorité des quatre/cinquièmes des voix.

## 2. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ayant été dûment convoqués sont présents ou valablement représentés en nombre conforme au quorum requis en raison de l'ordre du jour, par le présent règlement général de copropriété.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

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

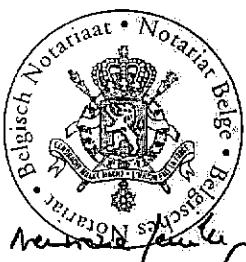
Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire; il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit, qui stipule expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

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

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son Président et au moins deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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



*Handwritten signature of a notary, likely the author of the document.*

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de cinquante pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présentes ou représentées.

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires soit indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit différente pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale, et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de la collectivité ou ils devront s'y faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

### **3. Les assemblées générales ordinaire et extraordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient d'office chaque année aux jours, heures et lieux indiqués par le syndic ou par celui qui convoque à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

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

Elle doit l'être nécessairement lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins le quart des quotités dans les parties communes.

En cas d'inaction non motivée du syndic, pendant huit jours ou en cas d'absence du syndic, pour motif urgent, l'assemblée sera convoquée valablement par le plus diligent des copropriétaires.

### **4. Convocation**

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers ou déposée dans leur boîte aux lettres privative. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

### 5. Ordre du Jour

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

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Une première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

### 6. Constitution de l'assemblée

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

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

### 7. Délibérations

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



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

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

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

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

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants non présents et non représentés seront considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants non présents et non représentés seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Les copropriétaires disposent d'une voix par quotité qu'ils possèdent dans les parties communes; en cas de parité des voix, le vote du président de l'assemblée sera prépondérant.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles

d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

### 8. Majorité spéciale - unanimité

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° 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 gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° 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.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

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

### 9. Actions en justice

#### a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.



02/09/2018 / *[Signature]*

*[Signature]*

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut même se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 § 4.

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

**10. Opposabilité**

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance

du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

### **11. Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

## **II. SYNDIC**

### **1. Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

A titre transitoire, jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires qui procèdera à la nomination d'un syndic, Monsieur Maxime DETHIER, à Ixelles, rue Gustave Biot 42, plus amplement nommé ci-après assurera les fonctions de syndic.

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

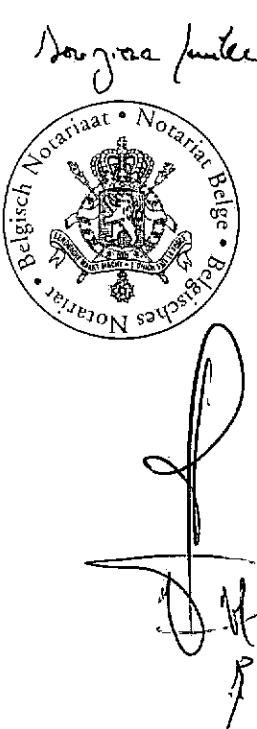
L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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

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

### **3. Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout



moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

#### **5. Pouvoirs**

Le syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire et notamment :
  - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
  - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
  - la garde des archives intéressant la copropriété;
  - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communes, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;
- souscrire au nom des propriétaires tout contrat d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire;

8° 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.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou tout autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du Notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera...



*T. J. reza et daeuai  
Julie*

*D. M.*

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

11° Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

12° Il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### **6. Rémunération**

Le mandat du syndic est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **7. Démission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

### **CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

#### **Article 20. - Enumération des charges**

##### **1. Charges communes générales**

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à la gérance, à la surveillance, à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, et les frais d'embellissements décidés par la copropriété.

Elles comprennent notamment les dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les charges relatives à l'entretien de propreté des voies carrossables, chemins et trottoirs, l'entretien des jardins, les nouvelles plantations et les décos florales communes, les rémunérations et débours du syndic, les frais d'éclairage des parties communes et les appareils électriques des parties communes, etc. ...

### 2. Charges communes de première installation.

Les charges communes de première installation comprennent notamment l'acquisition du matériel commun de première nécessité, tel poubelles, extincteurs, paillassons des halls communs, l'acquisition et le placement, s'il y a lieu, d'antennes collectives, etc. ... Ces premiers frais seront supportés par chaque propriétaire lors du premier décompte de gérance.

### 3. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privatifs, les impôts seront réputés charges communes.

## Article 21. - Répartition des charges communes

Les frais et dépenses communs sont répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans lesdites parties communes.

Les charges communes seront supportées par chaque copropriétaire dès qu'elles deviendront exigibles.

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

Le fait notamment que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire, ne le dispense pas de supporter sa quote-part dans les frais de communauté et de gérance.

## Article 22. - Provisions pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires, une provision ainsi qu'il est dit ci-après.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement.

Le règlement des charges doit se faire au plus tard dans la huitaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut, en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Ce montant est sujet à ajustement par décision de l'assemblée générale. Le paiement des charges communes ne porte pas approbation des comptes, celles-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

### **Article 23. - Indivision - Usufruit**

En cas d'indivision de la propriété d'une entité 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 l'entité privative et sans que le syndic soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la responsabilité.

### **Article 24. - Services généraux - chauffage - eau chaude**

#### **a) Services généraux: eau - électricité**

Chaque entité disposera d'un compteur particulier pour l'eau et pour l'électricité dont il supportera le coût de l'abonnement et les frais de consommations.

Les locaux communs seront raccordés à un ou plusieurs compteurs de passage en ce qui concerne l'eau dont les frais d'abonnement et consommation seront considérés comme des dépenses communes. En ce qui concerne la livraison de l'électricité des parties communes dont les frais d'abonnement et consommation seront également considérés comme des dépenses communes, celle-ci se fait via le compteur du lot 1 pour lequel cela constitue une servitude. Chaque année, l'association des copropriétaires remboursera de manière forfaitaire lesdites dépenses au propriétaire du lot 1. Le montant de cette intervention sera fixé souverainement par le syndic, une fois par an. Jusqu'à la nomination du syndic, cette intervention est fixée à vingt euros par mois, soit cinq euros par entité d'habitation.

#### **b) Chauffage.**

Les locaux privatifs seront chauffés par un système de chauffage individuel au gaz.

#### **c) Divers.**

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications des compteurs et de remettre les appareils en ordre de marche.

Tous les frais supplémentaires que provoquerait tout manquement à cette obligation seront à la charge exclusive du ou des propriétaires défaillants.

En outre, toute mauvaise volonté à satisfaire à ladite obligation, de nature à paralyser l'établissement des comptes du Syndic, ou toutes fraudes constatées, entraîneraient pour le responsable l'attribution d'office du maximum de consommation basée sur celles se rapportant aux appartements similaires.

L'assemblée statuant à la majorité des trois/quarts des voix peut à tout moment, décider le placement ou la suppression de compteurs

particuliers ou un mode de répartition des dépenses relatives aux services généraux autres que celui arrêté ci-avant.

#### **Article 25. - Recettes**

Les recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque copropriétaire, dans la proportion de ses droits dans les parties communes. Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes et en donner valablement quittance.

#### **Article 26. - Mutation par décès**

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic 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 syndic doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

### **CHAPITRE V - TRAVAUX ET REPARATIONS**

#### **Article 27. - Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 28. - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations et travaux de type conservatoire ;
- réparations et travaux de type ordinaire.

#### **Article 29. - Réparations et travaux de type conservatoires**

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux dans les mesures conservatoires qu'il aura à prendre conformément à l'article 577-8, § 4°, 4 du Code civil.

#### **Article 30. - Réparations et travaux de type ordinaire**

Les décisions à leur sujet seront prises par l'assemblée générale. Dans cette éventualité, les réparations et travaux seront décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

#### **Article 31. - Corps de métiers**

Le choix des divers corps de métiers appelés à effectuer le plus généralement des travaux courants d'entretien et de réparations

appartiendra au syndic. Le cas échéant, les corps de métiers pourront être révoqués par l'assemblée générale sur avis du conseil de gérance.

Dans l'éventualité des travaux importants, il appartiendra au syndic, après accord avec le Conseil de Gérance, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs.

#### **Article 32. - Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes, il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives, par des réparations ou autres, exécutés aux parties communes, seront à charge de l'association des copropriétaires.

Les copropriétaires doivent de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et caetera, exécutant les réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble ou l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-chARGE extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera

tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

## CHAPITRE VI. DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL ASSURANCES - RECONSTRUCTION

### Article 33. - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tout dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idée, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quant il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

### Article 34. - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble

ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

Les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

*"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectué dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre tous les risques d'incendie, les dégâts des eaux; d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.*

*Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.*

*Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.*

*Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui des ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.*

*Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur".*

### **Article 35. - Assurance**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction;
- b) le recours des voisins;
- c) le chômage immobilier;
- d) les frais de déblai et de démolition;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

### **Article 36**

#### **A. De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux**

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état et du mauvais entretien de l'immeuble;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "Bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

#### **B. Personnel**

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Un contrat d'assurance devra donc aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir au concierge, à ses aides et en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions; ce contrat sera également résiliable annuellement.

### **Article 37. - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des propriétaires à droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **Article 38. - Cas de sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées et déposés en banque sur un compte spécial par le syndic.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

### **Article 39. - De l'utilisation des indemnités**

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic 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 syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état; l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction du bâtiment, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent curant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix et que pour autant que la totalité des copropriétaires se soit acquittée du montant de la somme due à verser à un compte spécial du syndic.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaire dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera

envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance 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'adjointre 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 au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront 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 droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

#### **Article 40. - Des assurances particulières**

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient 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 aient à intervenir dans les frais de reconstructions éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes et de la souscrire auprès des mêmes assureurs.

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

**Article 41. - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-dessus, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

**CHAPITRE VII. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**Article 42. - Portée - Modifications**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 § 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

## **SECTION 1. CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC**

### **Article 43. - Conseil de gérance**

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance assiste et contrôle le syndic, ordonne les travaux indispensables. Il examine les comptes de gérance et fait rapport à l'assemblée. A cet effet, il peut s'adjointre l'assistance de vérificateur(s) aux comptes, désigné(s) par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le conseil de gérance délibérera valablement si, tous ayant été convoqués, la moitié au moins de ses membres est réunie.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du Conseil de Gérance sont nommés pour un terme d'un an renouvelable lors de chaque Assemblée Générale Ordinaire.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

### **Article 44. - Nomination du syndic**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et, contrairement à ce qui est dit ci-dessus, s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

### **Article 45. - Attributions du Syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble en partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

initiative, les réparations urgentes en se conformant au prescrit du présent règlement de copropriété.

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

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

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

La tenue de la comptabilité de la gérance se fera selon les dispositions et une méthode qui seront approuvées par le conseil de gérance, qui en a la surveillance, sauf il est prévu des vérificateurs au compte.

#### **Article 46. - Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

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

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble, et ce comme mandataire unique.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers tant en demandant qu'en défendant. En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Le syndic puise dans le présent règlement le droit de poursuivre en justice au nom des propriétaires l'annulation de toute aliénation ou location qui auraient été consentie en violation des interdictions édictées aux présentes.

Pour le surplus, et d'une manière générale, les droits et obligations du syndic sont tels que repris aux documents édictés par l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI) de Belgique.

#### **Article 47. - Comptabilité**

##### **A. Provision pour charges communes**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de quatre mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et le tout, sous réserve du droit

pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de quatre mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

#### B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les huit jours de la date d'invitation à payer les comptes et/ou les décomptes des charges communes. Le montant des charges dues par un copropriétaire resté en défaut de paiement portera intérêts calculés aux taux d'un pour cent par mois. De plus, une indemnité de retard de quinze pour cent (15%) sera imputée sur le montant demeuré impayé à l'expiration d'un délai de onze semaines, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 § 4 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros au premier rappel, de vingt euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi que d'une somme forfaitaire de cinquante euros de frais de dossier de la copropriété pour un litige qui serait transmis à l'avocat.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte.

Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mil sept, soit cent huit virgule quarante points (108,40).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle-ci sur base de la formule :

indemnité de base x index nouveau  
index de départ

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes les mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner le ou les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes les voies d'exécution, y compris les saisies de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par

lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à réclamer aux copropriétaires à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application des susdite dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions trimestrielles versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix de toutes modifications du système comptable défini ci-avant.

## SECTION 2. ASPECTS EXTERIEURS

### Article 48. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs et caetera...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : des trottoirs, des accès, du hall du rez-de-chaussée, des cages d'escaliers, des paliers, des espaces communs au sous-sol, des couloirs, des caves communes, des locaux à poubelles et d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### Article 49. - Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et selon décisions prises par cette dernière et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

D'autre part, aussi longtemps que la copropriété n'en aura pas décidé autrement à la majorité simple des voix:

1. les fenêtres devront obligatoirement être garnies de rideaux et/ou voiles suisses de teintes unies et claires, de consistance floue et sans fantaisies sur toute la largeur et la hauteur des fenêtres ;
2. il est interdit de placer, apposer et/ou abandonner à demeure sur les murs extérieurs de l'immeuble des plantations, bacs à fleurs, éléments décoratifs, appareils d'éclairage et autres, ou ustensiles divers personnels.

Il en sera de même sur les terrasses à front de rue.

### SECTION 3. ORDRE INTERIEUR

#### **Article 50. - Service des eaux**

1) l'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Le cas échéant chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

#### **Article 51. - Aspect - Tranquillité**

Les parties communes notamment le jardinet commun, les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, à l'exception de ce qui est précisé au présent acte ou sera décidé par le Conseil de Gérance ou encore le syndic.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

L'usage de barbecues et pierrades est interdit sur les terrasses.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux souples d'amenée de gaz, ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Aucune modification à la nature du revêtement du sol des parties privatives, qui augmenterait la transmission du bruit entre les parties privatives et/ou communes, ne peut être réalisée.

Sauf interdiction expresse, prononcée à la suite d'abus manifestes, par l'assemblée générale statuant à la simple majorité, la détention d'un nombre limité d'animaux de compagnie de petite taille (exclusivement chiens, chats ou oiseaux) est admise dans l'immeuble à titre de simple tolérance. Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'Assemblée, celle-ci pourrait à la décision des trois quarts des voix, faire procéder d'office à l'enlèvement de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

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 du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

#### **SECTION 4. MORALITE - TRANQUILITE - DESTINATION DES LOCAUX**

##### **Article 52. - Mode d'occupation**

###### **A) Généralité**

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble : l'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils et de leur instrument de musique n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 51, à propos de la présence d'animaux.

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.

En cas de contravention aux dispositions du présent article, le conseil de gérance pourra mettre en demeure le propriétaire des locaux où gît la source du dommage à faire supprimer l'usage du ou des appareils en cause ou/et des instruments de musique. Le fait de ne pas se conformer à cette injonction entraînera pour le propriétaire incriminé, le paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale à titre de dommages et intérêts par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et ceux nécessaire à l'exercice d'une profession. L'installation et la mise en

application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Sauf au rez-de-chaussée où l'affectation est libre pour autant qu'elle respecte les dispositions urbanistiques en vigueur, les autres lots privatifs sont destinés à l'usage de logement.

Cette affectation n'exclut pas l'exercice d'une profession libérale ou d'un standing analogue sous réserve de l'autorisation des autorités administratives compétentes.

En cas de doute sur la nature de la profession à exercer dans l'immeuble, la décision appartiendra au Conseil de Gérance qui statuera souverainement sauf recours à exercer dans le mois devant l'assemblée générale des copropriétaires, qui décidera à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés; cette décision devra être préalable à l'installation dans l'immeuble de la profession pour l'exercice de laquelle elle est sollicitée. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous les jeux ou ébats enfantins, sont interdis dans tous les lieux communs, notamment dans les hall et escalier.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent être annoncés au syndic huit jours au moins d'avance. Après exécution, le syndic sera invité à constater l'état des lieux des parties communes et réclamera à l'intéressé, le cas échéant, le coût de la réparation des dégâts y causés à cette occasion.

#### B) Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### C) Location

1. Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3. Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues à l'article 52b) ci-avant.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation .

#### **Article 53. - Publicité**

Sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires et en ce qui concerne les lots 1 et 2, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ainsi que de placer des inscriptions, placards ou enseignes aux fenêtres, sur les portes et sur les murs extérieurs ainsi que dans les escaliers, halls et passages.

En tout état de cause, la plaque sera d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession et placée à l'endroit indiqué par le syndic.

A l'entrée commune, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur ces boîtes aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

En ce qui concerne les lots 1 et 2, la publicité, les inscriptions, placards ou enseignes ne pourront être apposés qu'en dessous du bandeau figurant sur les façades entre les rez-de-chaussée et premier étage, ou encore aux endroits indiqués sur les plans de l'architecte ci-annexés. Hormis ceux visés auxdits plans, ils seront d'un type en accord avec le standing de l'immeuble et seront soumis à autorisation du syndic.

#### **Article 54. - Interdictions**

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

Aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à

l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

#### **Article 55. Caves**

La propriété et la jouissance des caves sont réglées dans le présent statut.

#### **Article 56. - Divers**

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

### **SECTION 5. DIFFERENDS**

#### **Article 57. - Règlement des différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, et l'interprétation ou l'application du règlement de copropriété et les statuts, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, le litige sera soumis au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### **Article 58. - Conservation et diffusion des documents**

Il sera imprimé ou polycopié des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur des exemplaires, qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque

sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

#### **Article 59. - Renvoi au Code Civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **Article 60. - Frais en cas de mutation.**

En cas de mutation, les frais relatifs au décompte à établir par le syndic seront à charge du vendeur.

#### **ETAT CIVIL**

Conformément à la loi organique sur le Notariat, le(s) notaire(s) soussigné(s) déclare(nt) connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national est ici renseigné avec l'accord exprès des parties.

Conformément à la loi hypothécaire, le(s)dit(s) notaire(s) certifie(nt) relativement aux parties à l'acte :

- pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieu et date de naissance sur base du registre de l'état civil et/ou carnet de mariage.
- pour les personnes morales : la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur adresse susmentionnée.

#### **FRAIS**

Tous les droits, frais et honoraires des présentes sont à charge de la copropriété de l'immeuble prédict, chacun des copropriétaires supportant ces frais en fonction de sa quote-part dans les parties communes.

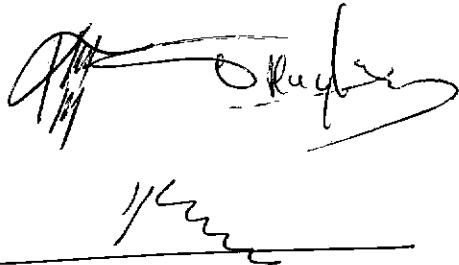
#### **DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS.**

Le droit d'écriture s'élève à **cinquante euros (50,00 €)** et est payé sur déclaration par Maître Pierre-Paul vander Borgh, notaire à Schaerbeek (1030 Bruxelles).

**DONT ACTE**

Approuvé la nature de :  
 ..... lignes nulles  
 ..... mots nuls  
 ..... chiffres nuls

Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.  
 Lecture intégrale et commentée faite, les comparants ont signé  
 avec Nous, Notaires, la minute des présentes restant entre les mains de  
 Maître Pierre-Paul vander Borght.

Enregistré ~~le 29 Jan~~ ..... rôle(s) ..... renvoi(s)  
 A l 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement de Woluwe  
 le ..... 29 JAN 2008 .....  
 Tome 14 folio 26 case 10  
 R. au ..... vingt-cinq euros .....  
 (eur 25,00)

Inspecteur principal a.i.  
 → eerstaanwezend inspecteur a.i.

  
 D. PLUQUET

# C O M M U N E   D E   S C H A E R B E E K



Schaerbeek, le 9 janvier 08

## URBANISME & ENVIRONNEMENT

Place Colignon – Bureau 1.14  
1030 Schaerbeek

Dossier traité par Mme S. Meert

① (02) 244.71.50. - ② (02) 244.71.48

Vos réf. : 20070595 Mme Dorothée Den Doncker  
N./réf.: RU/B/238/70/AC (à rappeler lors du paiement)  
Guichet du service urbanisme (local 1.14) accessible du lundi au vendredi de 9 à 13h.

M. Pierre-Paul VANDER BORGH  
Notaire  
Square Vergote, 41  
1030 Bruxelles

CONCERNE: Immeuble sis rue Rubens, 70

Monsieur,

Suite à votre fax du 4 janvier 08 concernant le nombre régulier de logements dans l'immeuble à l'adresse reprise sous rubrique, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants.

Avant la date du 9 février 1996, date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 janvier 1996, déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, 2 ménages étaient inscrits simultanément dans l'immeuble.

Cet arrêté est le premier à soumettre à permis les travaux réalisés en vue de modifier le nombre de logements dans un immeuble.

Le nombre de logements licite de cet immeuble est donc bien de 2 logements :

1 triplex : au sous-sol cave haute, au rez-bé-l'étage et au 1<sup>er</sup> étage ;

1 duplex : au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable.

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Le Secrétaire communal f.f.,

M. DERO

Le Bourgmestre,  
par délégation,

MEYLIS JODOGNE,  
Echevine

P.S. Depuis le 22/02/2006, la confirmation des affectations urbanistiques de biens est soumise au paiement d'une redevance communale de 100 €, que nous vous prions de verser au compte 000-0019132-23 de l'Administration communale de Schaerbeek avec notre référence de dossier.

F... distré ..... rôle(s) ..... renvoi(s)  
A... " bureau de l'Enregistrement de Woluwé  
C... 29. JAN. 2008 .....  
ne M. folio ..... case .....  
vingt-cinq euros .....  
..... (eur 25.00)

Inspecteur principal a.i.  
Zarstaanwezend inspecteur a.i.

*Yves*  
Y. PLUQUET

Bureau d'  
Expertise  
Topographie et  
Secrétariat s.n.c.

PP13 (2) NOTAIRE - HANDBERG 182045  
RE

Jean-Jacques DE SMET  
Géomètre-expert I.P.G.  
Membre UGEB-ULEB  
U.B.G. n° 1829

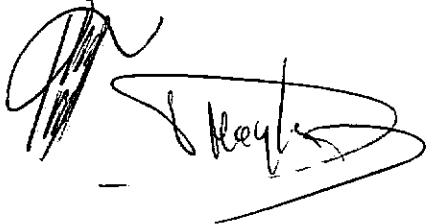
Commune de SCHAERBEEK  
Rue Rubens, n° 70

Projet de Division

Bureaux  
Résidence « Durer »  
Square Frans Hals, n° 2/bte 5  
1070 Bruxelles  
Tél/Fax : 02/216.41.86  
GSM : 0475 / 809.429

Répartition des 1.000 èmes

Le 20 novembre 2007

  
Dos. 0711316-1.div  

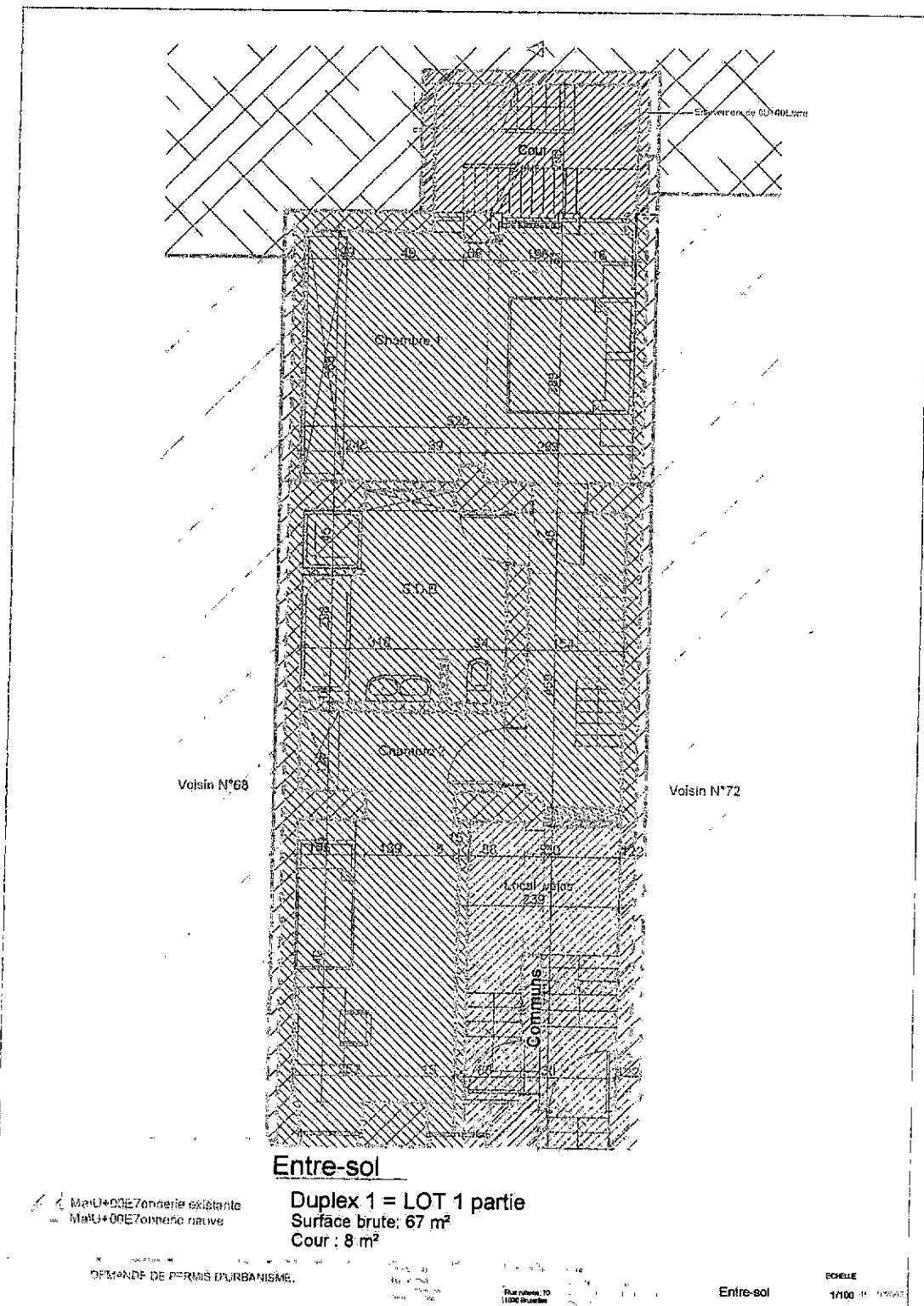

E-mail : [jj.desmet@optinnet.be](mailto:jj.desmet@optinnet.be) - N° Entreprise : 0464.992.759 - I.N.G. : 310-1383804-88

\*\* Mesurages \*\* Topométrie \*\* Lotsissements \*\* Urbanisme \*\* Voiries \*\* Expertises \*\* Etats des Lieux \*\* Secrétariat \*\*

# Commune de SCHAERBEEK - rue Rubens, n° 70

## LOT 1 - Entresol (duplex)

échelle = 1/100



MaU+00E7onnerie existante  
MaU+00E7onnerie nature

**Duplex 1 = LOT 1 partie**  
Surface brute: 67 m<sup>2</sup>  
Cour : 8 m<sup>2</sup>

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

Rue Rubens, 70

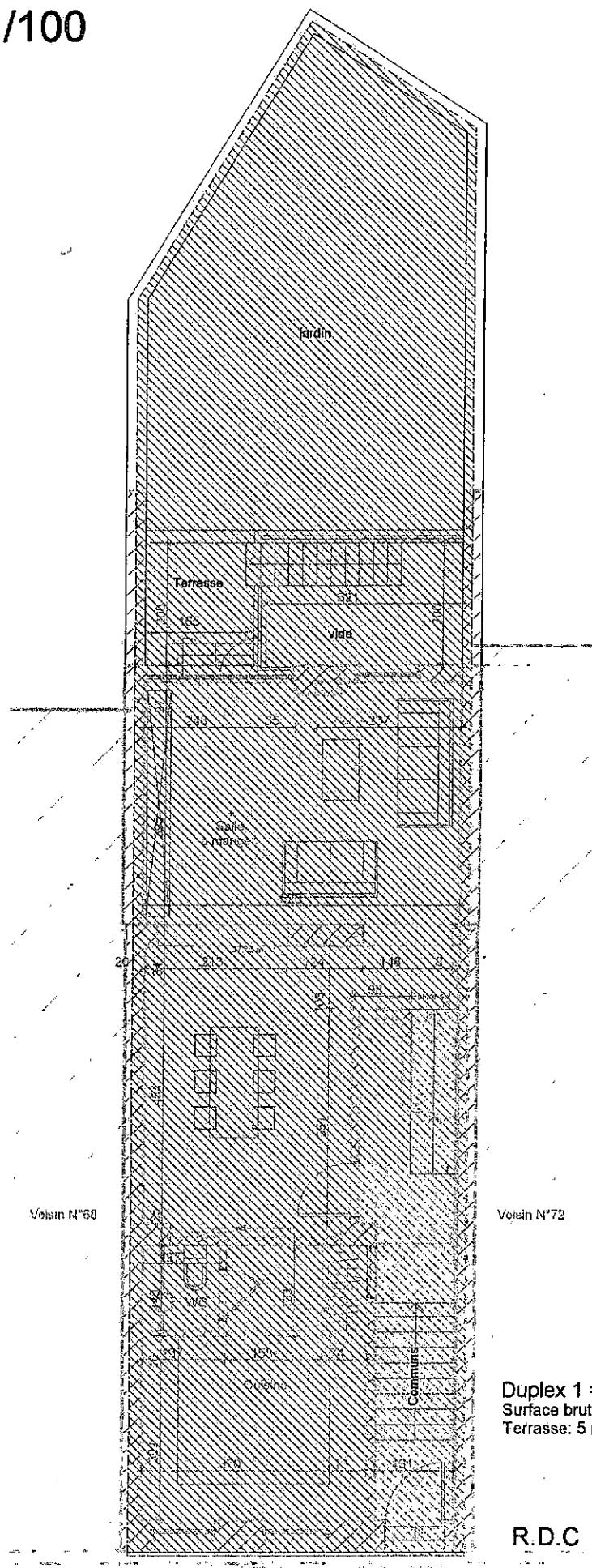
Entre-sol

ECHÉE  
1/100

## Commune de SCHAERBEEK - rue Rubens, n° 70

## LOT 1 - Rez de Chaussée (duplex)

échelle = 1/100



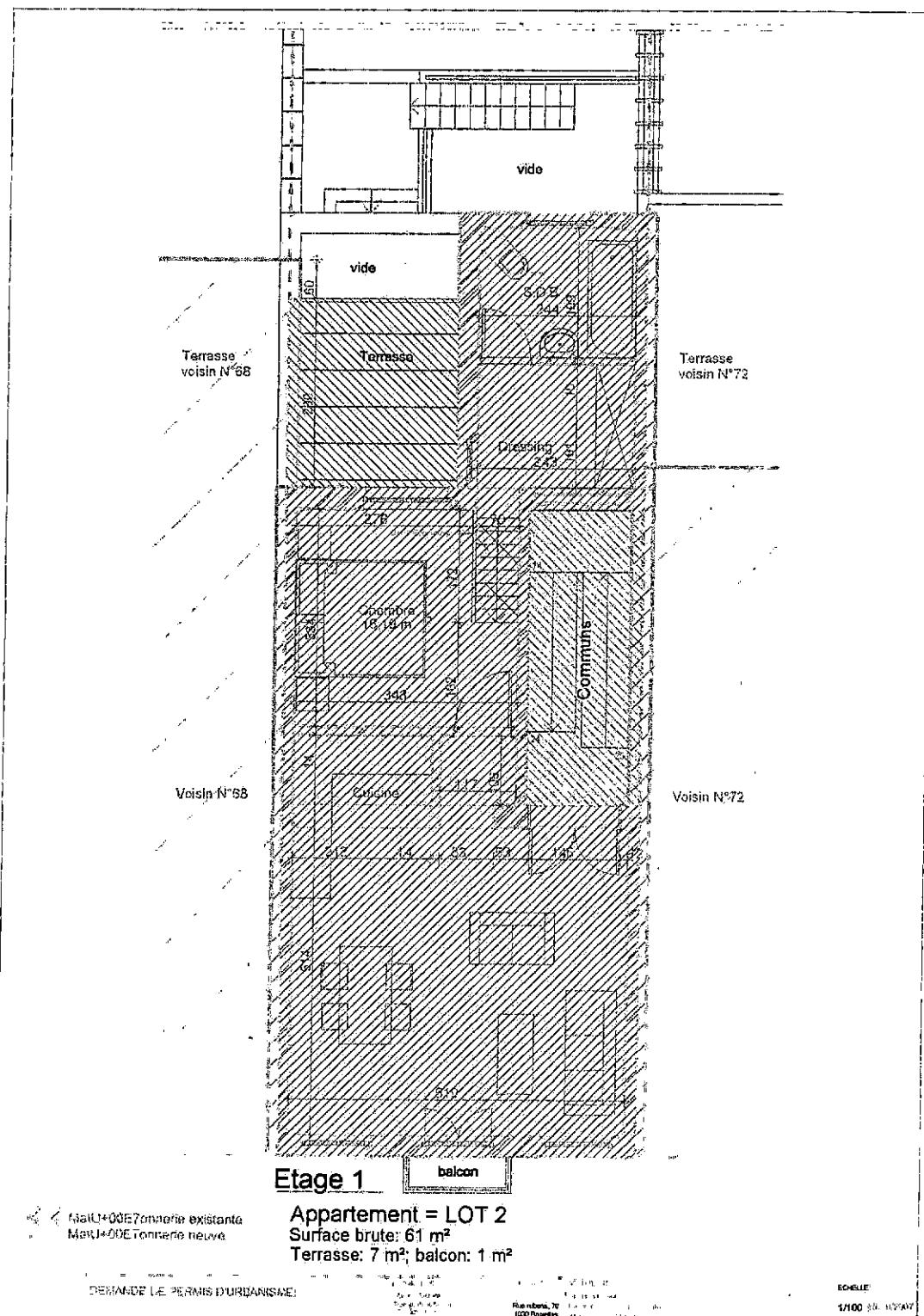
Duplex 1 = LOT 1 partie  
Surface brute: 68 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 5 m<sup>2</sup>

R.D.C

# Commune de SCHAERBEEK - rue Rubens, n° 70

## LOT 2 - 1er Etage

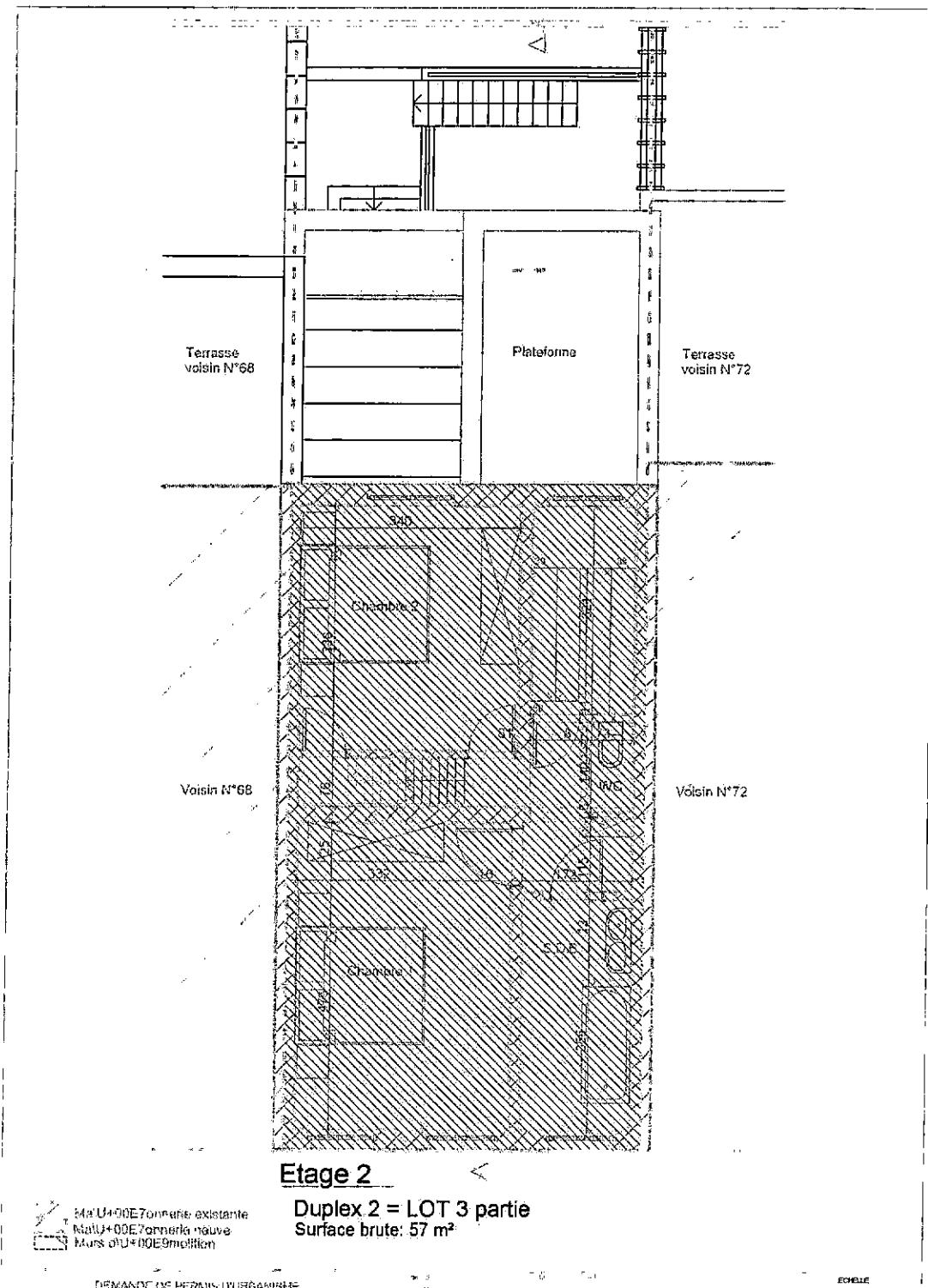
échelle = 1/100



Commune de SCHAERBEEK - rue Rubens, n° 70

LOT 3 - Deuxième Etage (duplex)

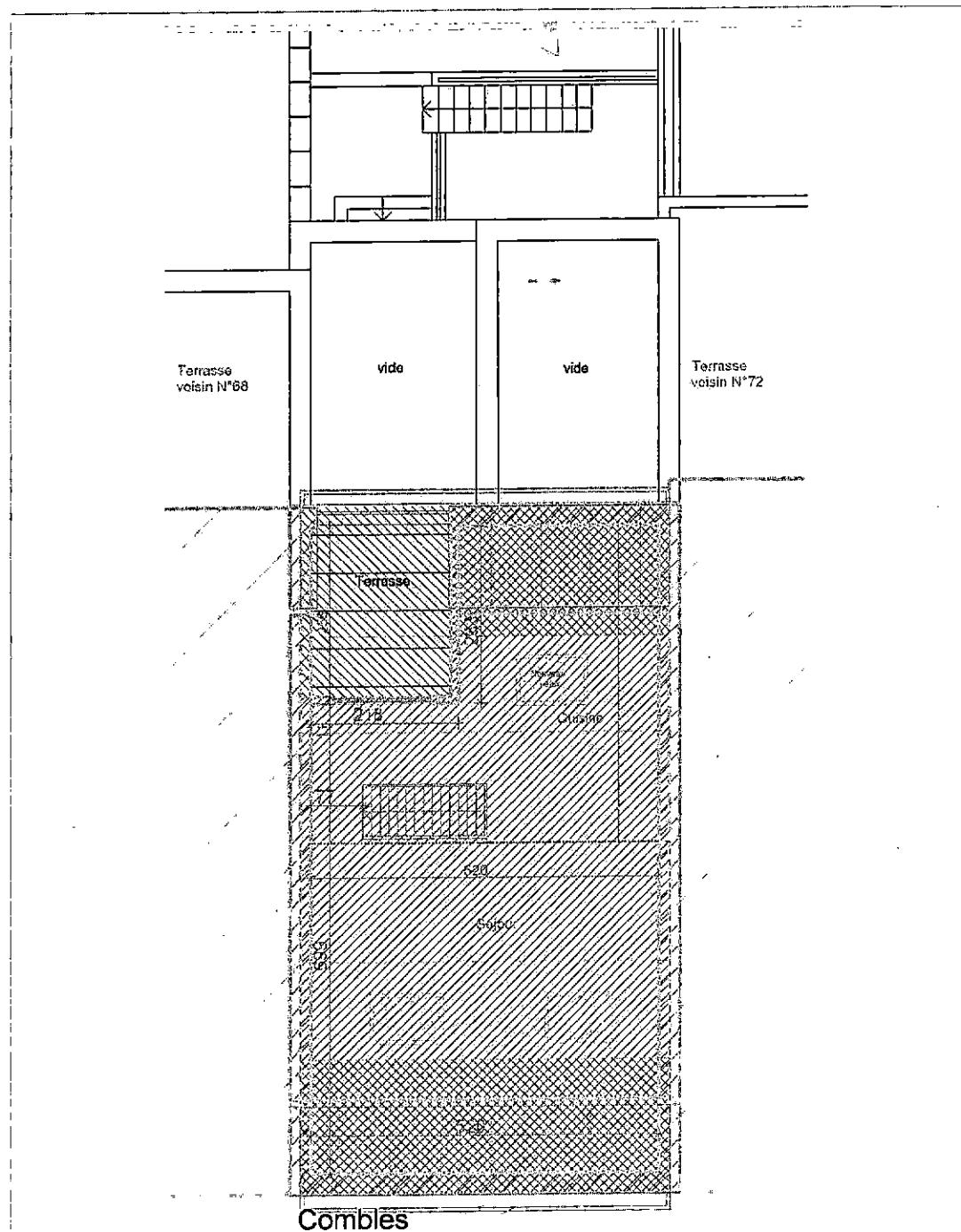
échelle = 1/100



Commune de SCHAERBEEK - rue Rubens, n° 70

LOT 3 - Combles (duplex)

échelle = 1/100



Combles

Maîtrise d'ouvrage existante  
 Maîtrise d'ouvrage neuve

Duplex 2 = LOT 3 partie  
Surface brute: 33 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 7m<sup>2</sup>

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

SITUATION  
Rue Rubens, 70  
1000 Bruxelles

Combles

ÉCHELLE  
1/100 150x 200

### CALCUL DES SURFACES PRIVATIVES

*Les surfaces bâties privatives s'établissent suivant les plans annexés.*

*Se référer au tableau des surfaces ci annexé.*

### CALCUL DE PONDERATION DES SURFACES ET REPARTITION DES 1.000èmes

*Nous attribuons des pondérations aux surfaces, en fonction de leur valeur d'usage :*

- *logement* = coefficient = 1,0

*grenier* = coefficient = 0,3  
(*rangement sous combles*)

*terrasse/cour/balcon* = coefficient = 0,1

*Ceci donne les quotités suivantes, considérant que l'ensemble des parties privatives  
représente 1.000/1.000 èmes*

1030 SCHAERBEEK - rue Rubens, n° 70

LOT 1 :

ENTRESOL

Appartement =  $67 \text{ m}^2$  x 1,00 = 67,00

Cour =  $8 \text{ m}^2$  x 0,10 = 0,80

REZ DE CHAUSSEE

Appartement =  $68 \text{ m}^2$  x 1,00 = 68,00

Terrasse =  $5 \text{ m}^2$  x 0,10 = 0,50

TOTAL LOT 1 = = 136,30 = 464/1.000èmes

LOT 2

1er ETAGE

Appartement =  $61 \text{ m}^2$  x 1,00 = 61,00

Balcon =  $1 \text{ m}^2$  x 0,10 = 0,10

Terrasse =  $7 \text{ m}^2$  x 0,10 = 0,70

TOTAL LOT 2 = = 61,80 = 210 /1.000 èmes

LOT 3

2ème ETAGE =

Appartement =  $57 \text{ m}^2$  x 1,00 = 57,00

COMBLES

Appartement =  $33 \text{ m}^2$  x 1,00 = 33,00

Rangements sous combles =  $17 \text{ m}^2$  x 0,30 = 5,10

Terrasse =  $7 \text{ m}^2$  x 0,10 = 0,70

TOTAL LOT 3. = = 95,80 = 326/1.000 èmes

TOTAL = 293,30 = 1.000/1.000 èmes

## PROJET DE DIVISION

### Commune de SCHAERBEEK 10<sup>eme</sup> Division

Un immeuble de rapport, sis à front de la rue Rubens, n° 70, cadastré ou l'ayant été, section E, n° 195/A/3 pour une superficie cadastrale de 01 A 30 CA et un revenu cadastral total de 1.551 Euros.

Cette propriété comporte un entresol plus un rez de chaussée avec jardin formant duplex, surmonté d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage et d'un duplex formé par deuxième étage avec les combles.

#### Sont parties communes par définition.

Tout le gros œuvre de l'ouvrage, c'est à dire les fondations, les murs portants et mitoyens, l'ensemble de l'ossature, toutes cloisons formant séparation entre parties communes et privatives des appartements et des caves, tous les hourdis et gîtages, toutes décharges ou ventilations pouvant desservir tous les niveaux, le réseau d'égout, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, l'étanchéité des toitures plates, les conduits de fumées, les diverses canalisations et les colonnes principales ; cette énumération n'est pas limitative.

#### Sont parties privatives par définition.

Les installations d'eau, de gaz et d'électricité et ce depuis les compteurs, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'aux décharges générales, y compris le raccord, tous les revêtements de sol, y compris les chapes, parquets, planchers, carrelages, les foyers de cheminées, l'ensemble des décors, tels que peinture, tapissage, lambris, les installations individuelles de chauffage central ; cette énumération n'étant pas limitative.

La propriété se subdivise comme suit :

#### 1. DES PARTIES COMMUNES

- à l'entresol : le dégagement d'escalier et l'escalier
  - l'espace commun comprenant les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, le local à vélos.
  - au rez de chaussée :
  - le hall d'entrée.
  - le dégagement escalier et l'escalier.
  - au premier étage :
- le dégagement d'escalier avec palier d'étage et l'escalier.

2. DES PARTIES PRIVATIVES1. LE LOT 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un duplex comprenant à l'entresol : 2 chambres à coucher ; salle de bain ; cour avec escalier vers rez de chaussée

au rez de chaussée : cuisine ; w.c. séparé ; salle à manger ; salon ; terrasse et escalier vers le jardin et l'entresol ; le jardin

## b) en copropriété et indivision forcée :

464/1.000èmes (quatre cent soixante quatre millièmes) des parties communes, dont le terrain

2. LE LOT 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un appartement comprenant

au premier étage : séjour en façade à rue avec balcon ; cuisine ouverte ; sas ; chambre à coucher avec terrasse ; dressing ; salle de bain équipée avec w.c.

## a) en copropriété et indivision forcée :

210/1.000èmes (deux cent dix millièmes) des parties communes, dont le terrain

3. LE LOT 3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un duplex comprenant

au deuxième étage : le dégagement d'escalier avec palier d'étage et l'escalier ; W.C. séparé ; sas d'entrée avec vestiaire ; deux chambres à coucher ; escalier vers combles

sous les combles : l'escalier intérieur d'accès depuis le deuxième étage ; un vaste séjour avec rangements sous combles, cuisine ouverte et terrasse

## b) en copropriété et indivision forcée :

326/1.000èmes (trois cent vingt six millièmes) des parties communes, dont le terrain

Dressé à 1070 Bruxelles, le 20 novembre 2007,

Jean-Jacques De Smet  
géomètre-expert

W/0711316.div

Enregistré dict le 29 JAN. 2008  
à 1<sup>er</sup> bureau de WOLUWE  
Volume 1 folio 2 case 1  
Plaqué 25,00 euros

Inspecteur principal a.i.  
Le 29 JAN. 2008 inspecteur a.i.

D. PLUQUET

**Région de Bruxelles Capitale  
Commune de Schaerbeek**

**Demande de Permis d'Urbanisme**

**Réaménagement d'une maison de rapport en 3 appartements**

**Situation du bien :** Rur rubens, 70  
1030 schaerbeek

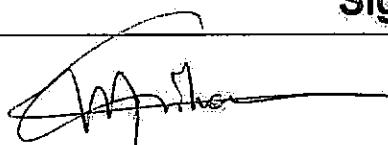
**Section cadastrale :**

**Maître d'Ouvrage :** Maxime Dethier  
Rue Gustave biot, 42  
1050 IXELLES

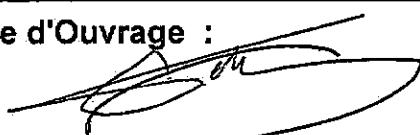
**Architecte:** SAOUDI. M ET BEN HSSAIN. S  
Rue de Douvres, 111 - 1070 Bruxelles  
Mobile : 0475/26.59.96 Mail: majda1@hotmail.com

**Signatures :**

Architecte:



Maître d'Ouvrage :



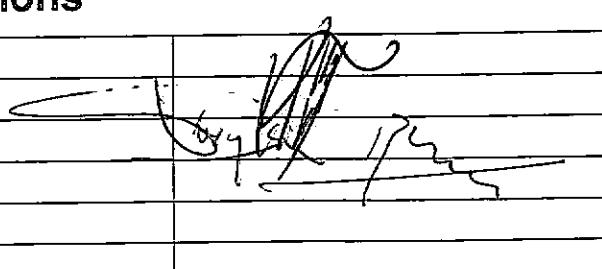
**Plans Projetés**

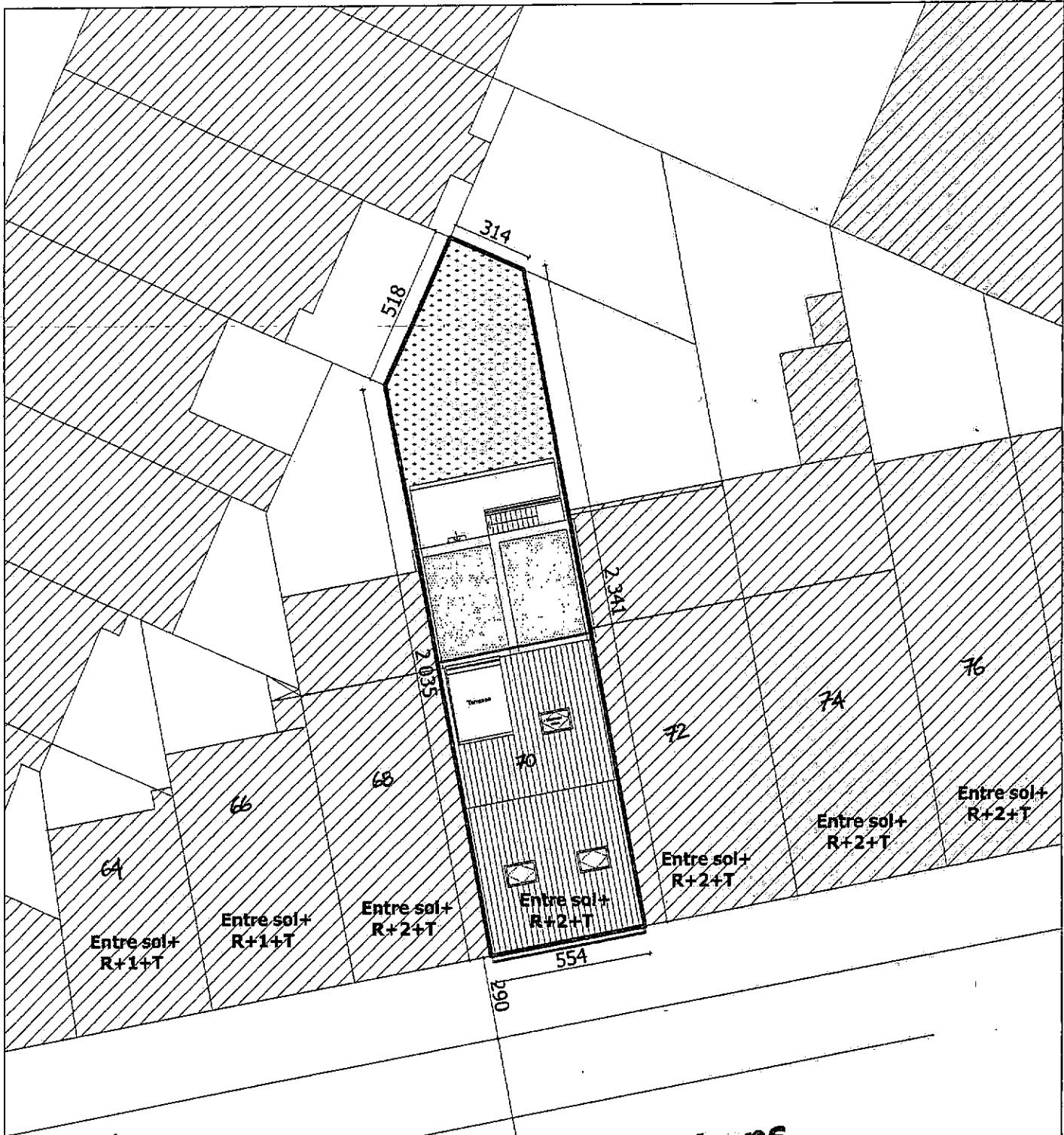
Date : 15/10/07

Echelle :

Feuille N° :

**Modifications**





Enregistré ~~deux~~ rôle(s) sans envoi(s)  
A. 1<sup>er</sup> bureau de l'Enregistrement de Woluwé  
29 JAN. 2008  
Immeuble folio ..... case .....  
11 vingt-cinq euros  
(eur 25,00)

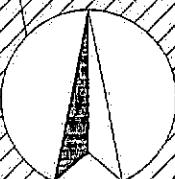
1 020 **Rur Rubens**

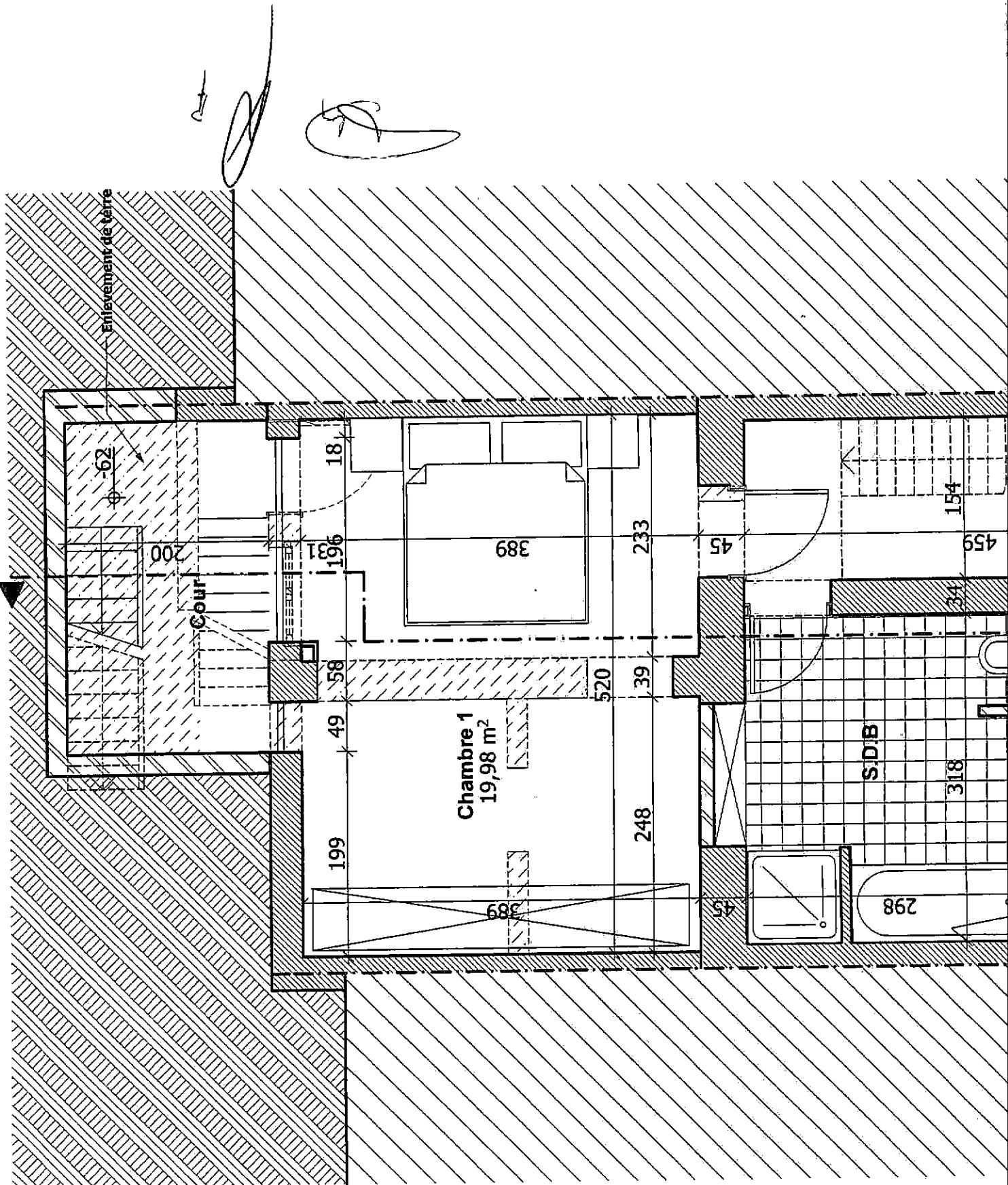
Inspecteur principal a.i.  
Berstaanwezen inspecteur a.i.

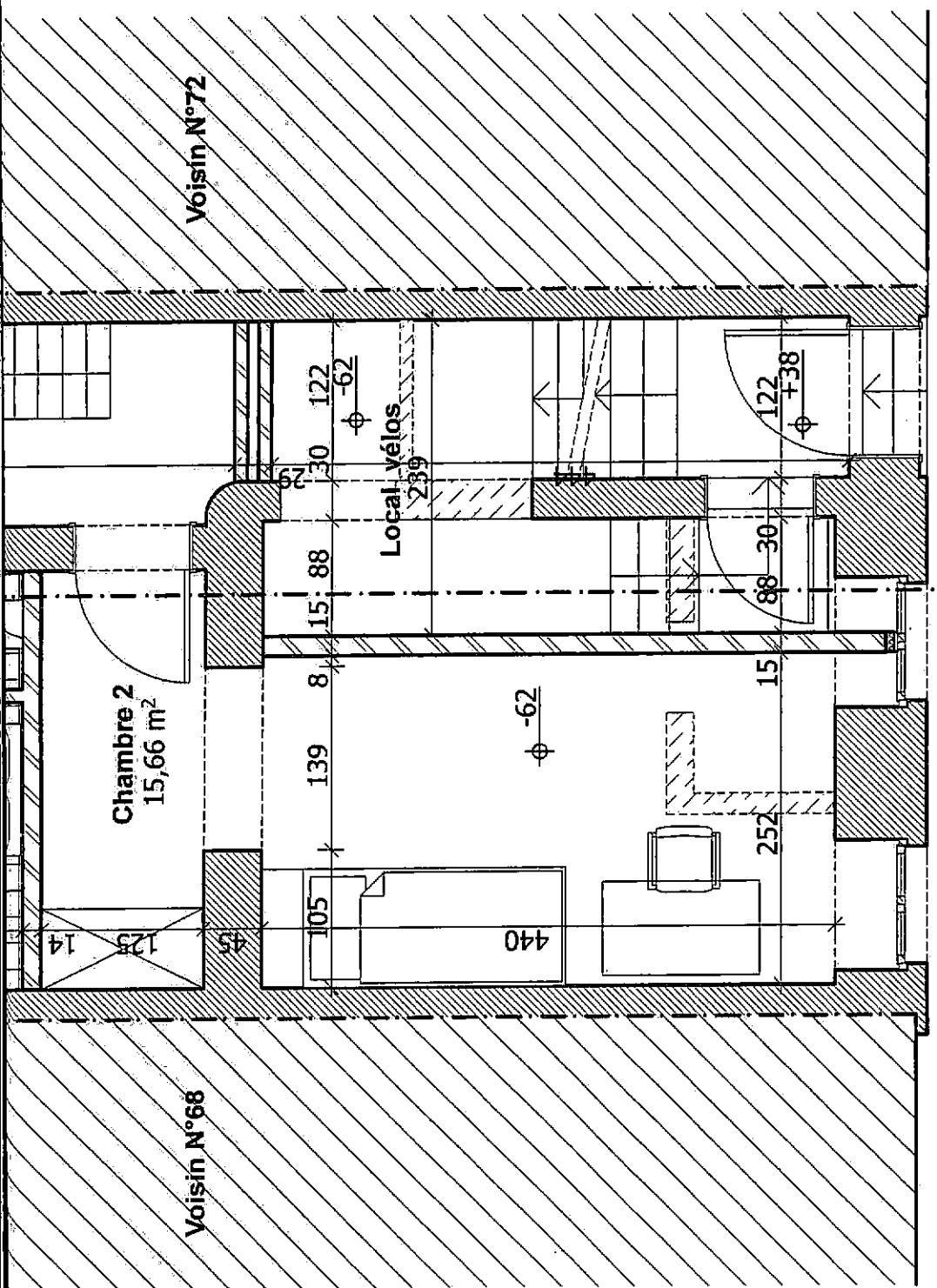
*Janneke*

**D. PLUQUET**

290







Maçonnerie existante  
 Maçonnerie neuve  
 Murs démolition

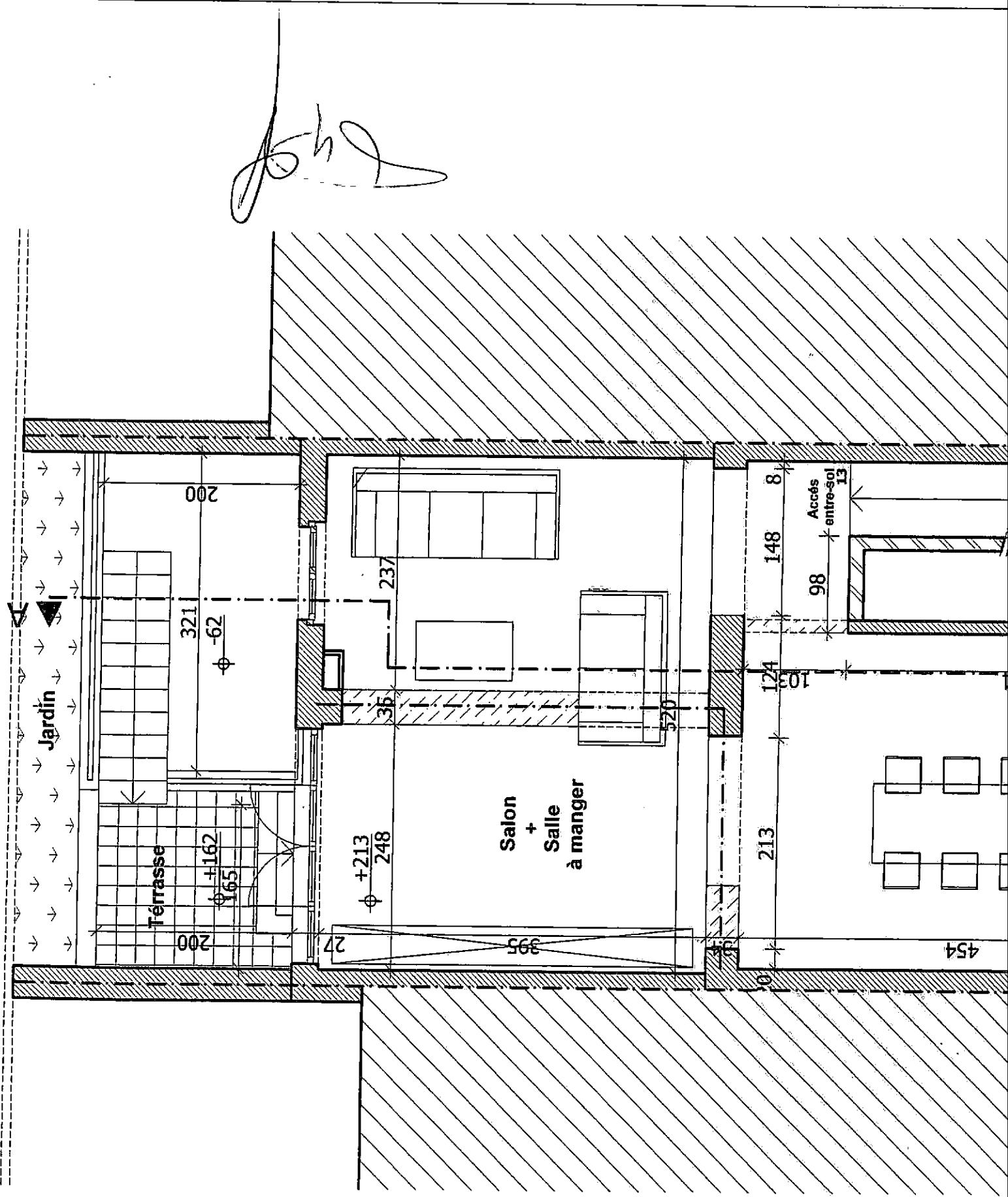
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
 Réaménagement d'une maison de rapport en appartements  
<sup>3</sup>

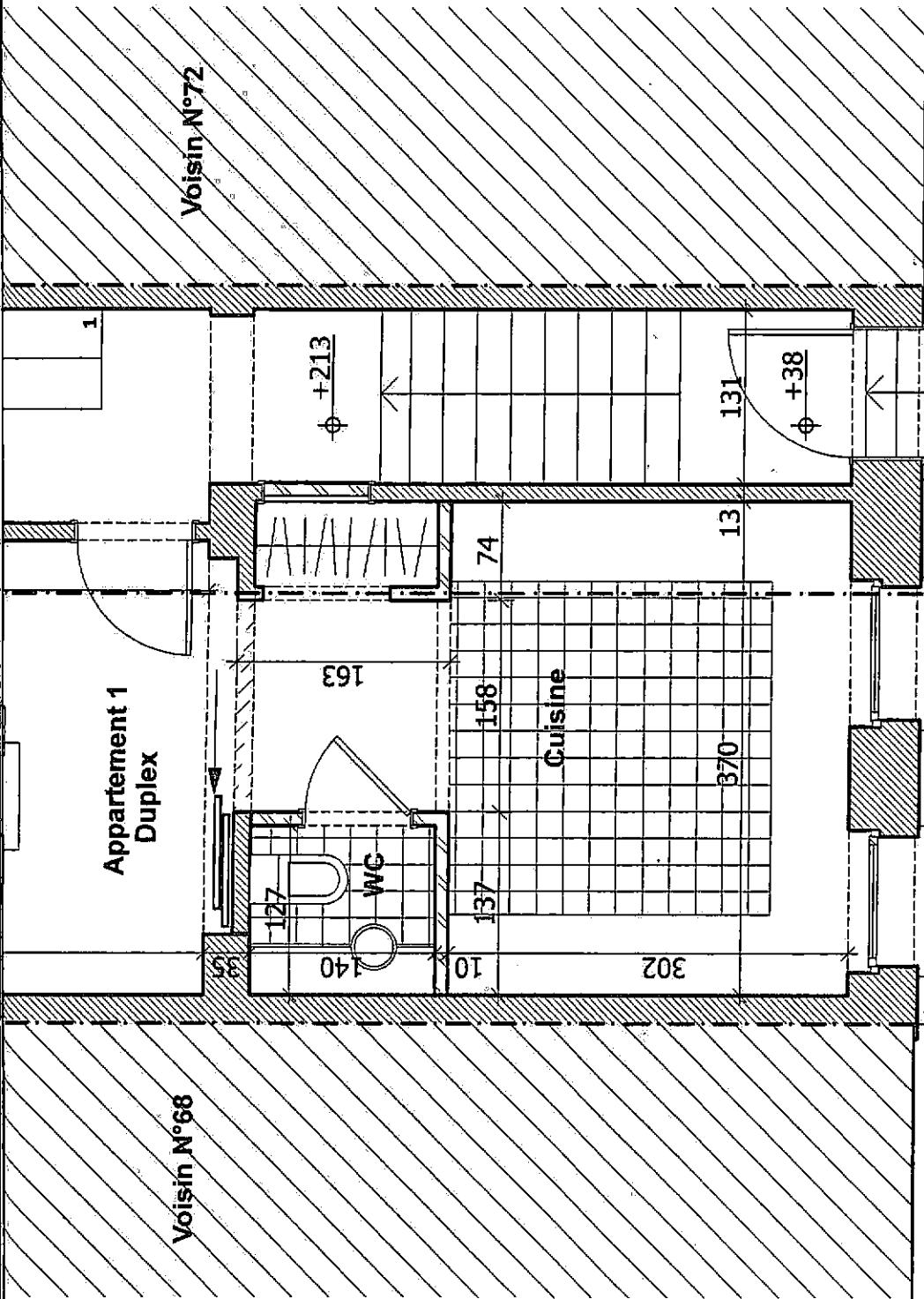
**SITUATION PROJETÉE**

DEMANDEUR:	ARCHITECTE:	
Maxime Dethier Rue Gustave biot, 42 1050 Bruxelles	Saoudi M et Ben IssaIn.s Rue de Douves, 70 1111 - 1070 Bruxelles Mobile 0475/26.59.96	
SITUATION:	Entre-sol	
Entre-sol	ÉCHELLE 1/50	DATE 15/10/2007

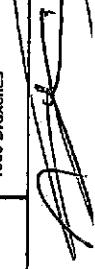
**SITUATION PROJETÉE**

DEMANDEUR:	ARCHITECTE:	
Maxime Dethier Rue Gustave biot, 42 1050 Bruxelles	Saoudi M et Ben IssaIn.s Rue de Douves, 70 1111 - 1070 Bruxelles Mobile 0475/26.59.96	
SITUATION:	Entre-sol	
Entre-sol	ÉCHELLE 1/50	DATE 15/10/2007





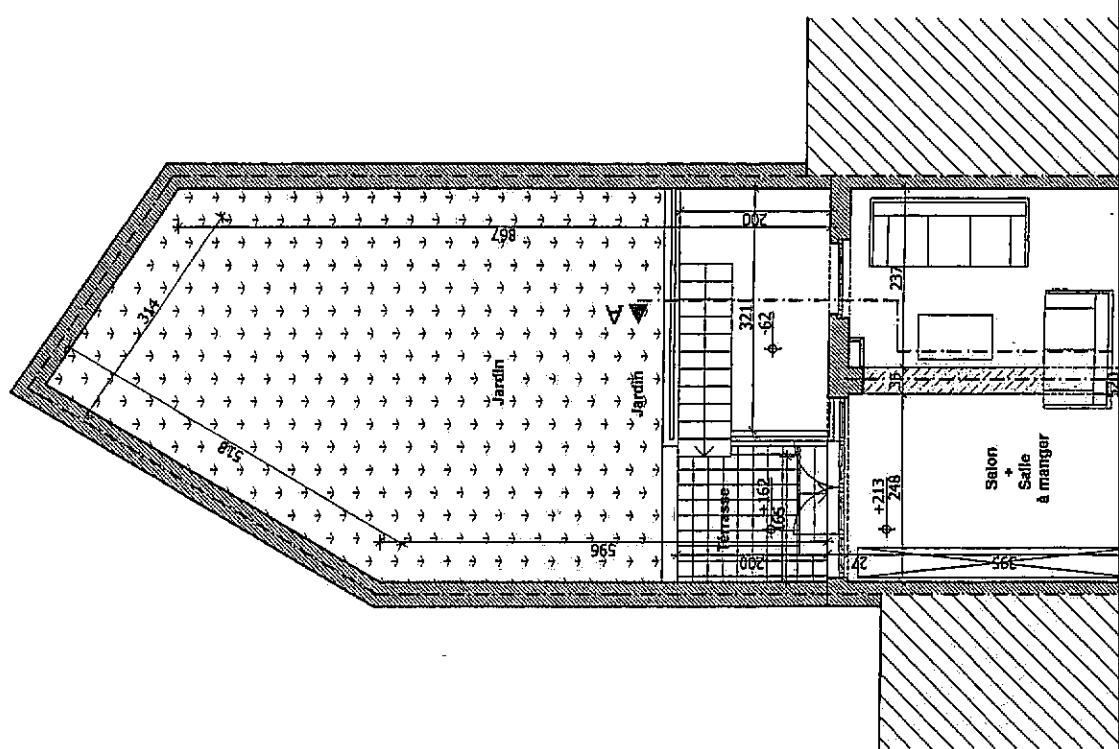
Maçonnerie existante  
 Maçonnerie neuve  
 Murs démolition

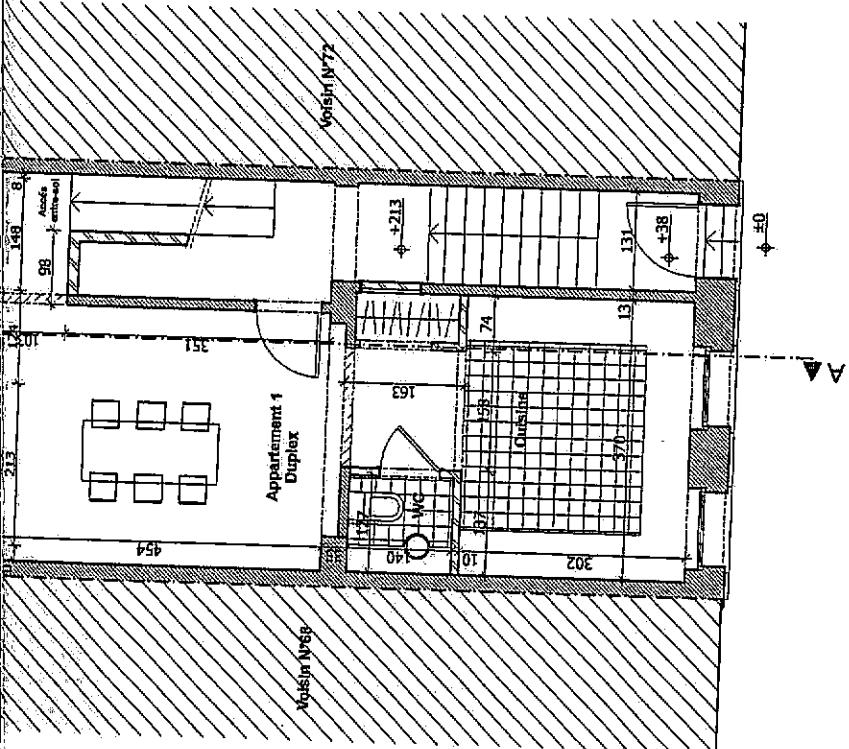
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
**Réaménagement d'une maison de rapport en appartements**  


DEMANDEUR:	Maxime Dethier Rue Gustave Blot, 42 1050 Bruxelles	SITUATION:	Saouffia et Ben Hassan s.s. Rue de Douvres, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0475/26.59.96	ARCHITECTE:	Saouffia et Ben Hassan s.s. Rue Rubens, 70 1030 Bruxelles	ECHELLE:	1/50	DATE:	15/10/2007
------------	----------------------------------------------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----------------------------------------------------------------	----------	------	-------	------------

## SITUATION PROJETEE







## SITUATION PROJETEE

DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:
Marine Dethier Rue Gustave Biol, 42 1050 Bruxelles	Rue Rubens, 70 1000 Bruxelles	Seoudi M et Ben Hassain S Rue des Ouvrages, 111 - 1070 Bruxelles Mobilier: Opti 626.59.96
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

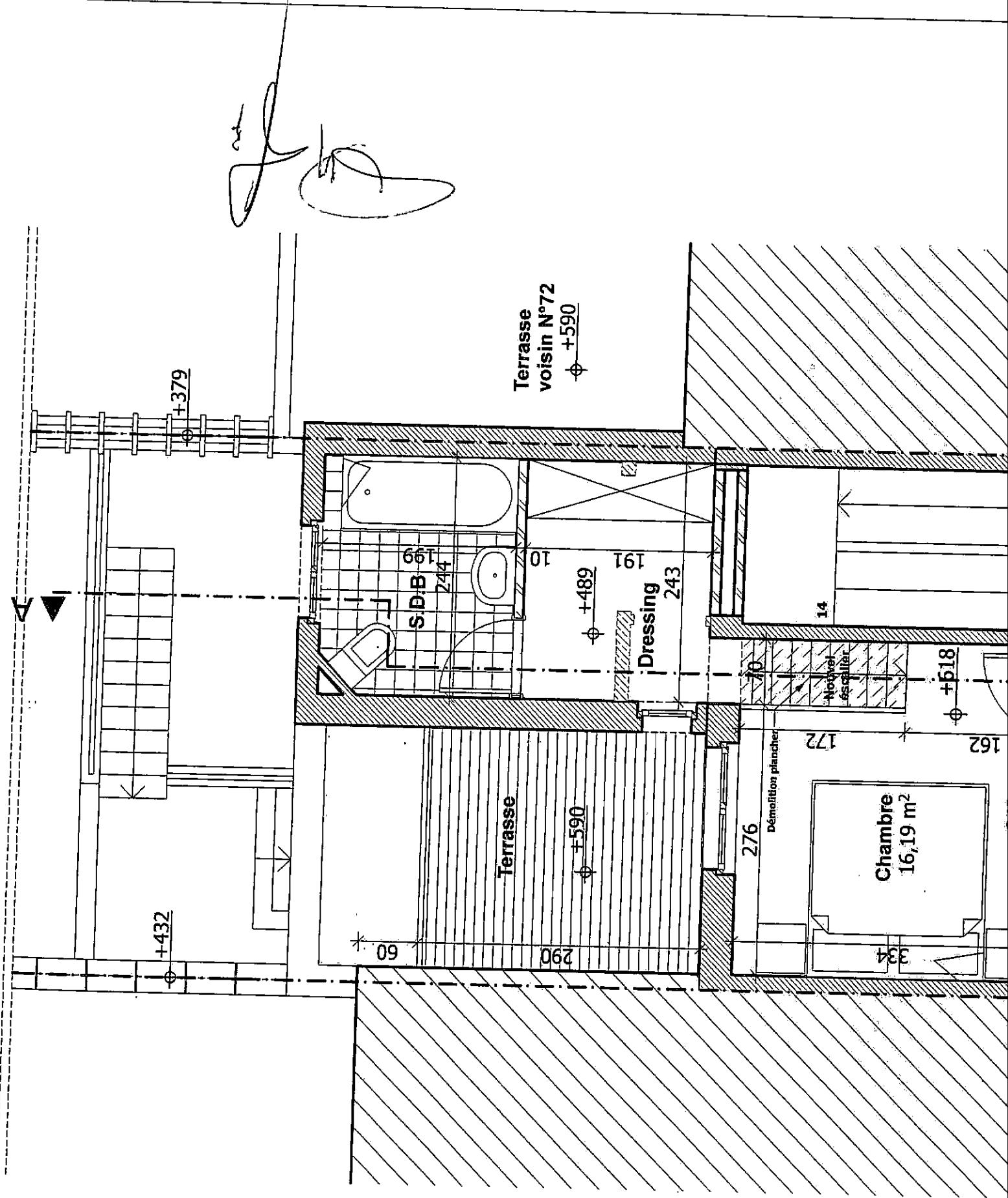
Maçonnerie existante  
 Maçonnerie neuve  
 Murs démolition

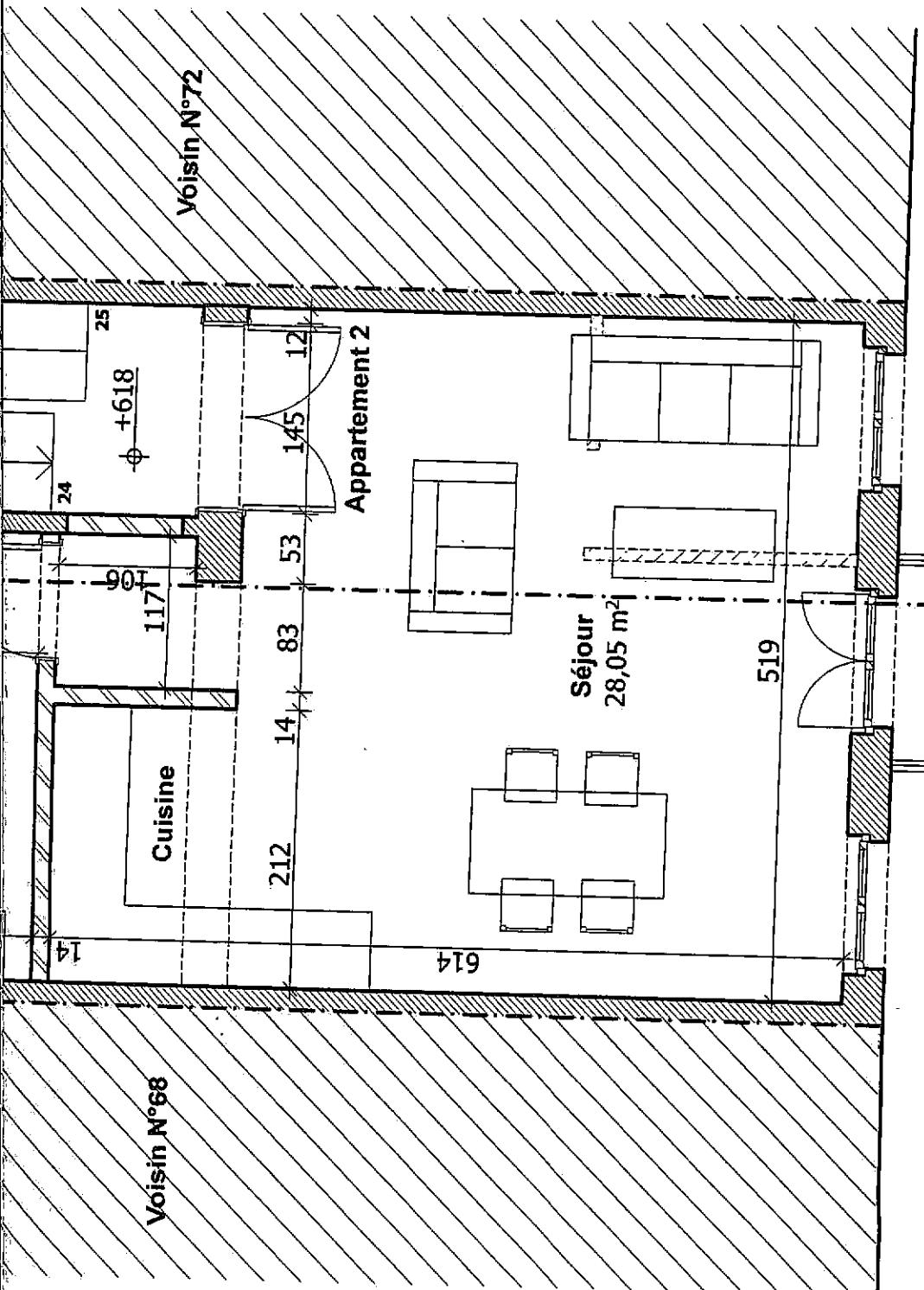
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
**Réaménagement d'une maison de rapport en appartements**  
**3**

DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:
Marine Dethier Rue Gustave Biol, 42 1050 Bruxelles	Rue Rubens, 70 1000 Bruxelles	Seoudi M et Ben Hassain S Rue des Ouvrages, 111 - 1070 Bruxelles Mobilier: Opti 626.59.96
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:
Rez de chaussée	Rue Rubens, 70 1000 Bruxelles	Seoudi M et Ben Hassain S Rue des Ouvrages, 111 - 1070 Bruxelles Mobilier: Opti 626.59.96
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

ECHELLE 1/100 DATE 15/10/2007





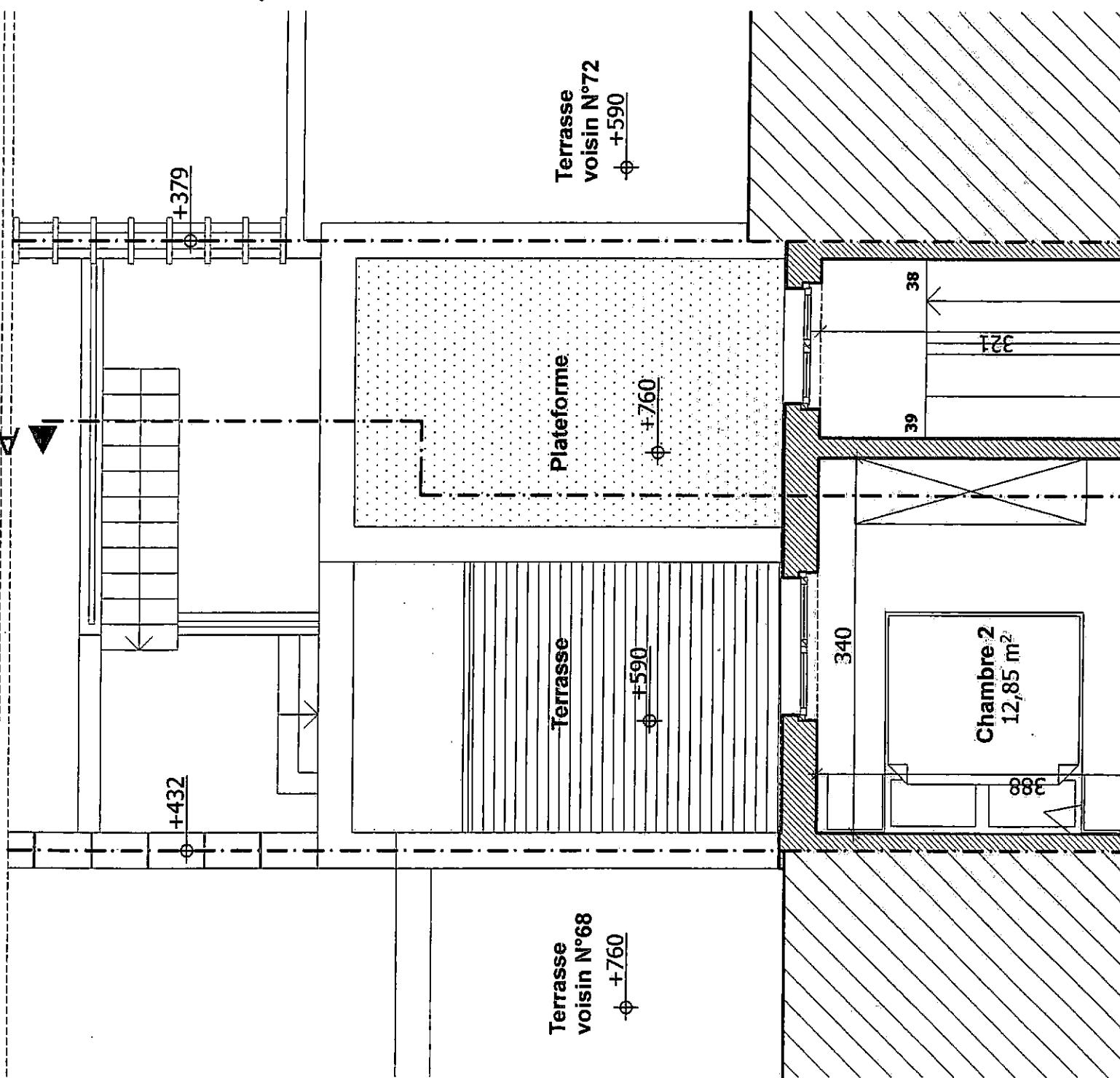
## SITUATION PROJETEE

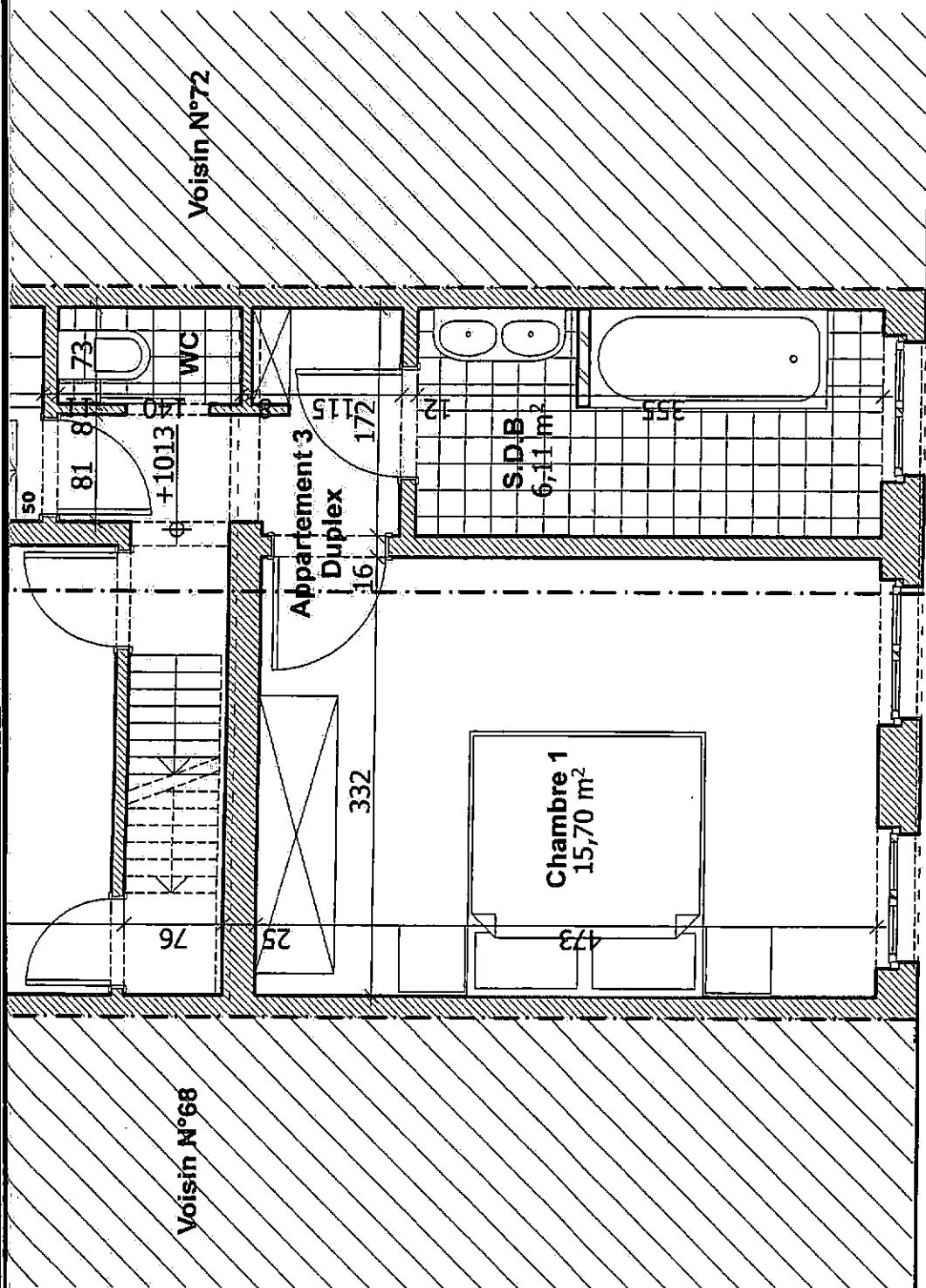
DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:	Prévier étage	ECHELLE:	DATE
Maxime Delbier Rue Gustave bio, 42 1050 Bruxelles	Saoudi, M. et Ben Hssain, S Rue de Doyens, 111 - 1070 Bruxelles Mobile: 0475/23.69.96	1/50	15/10/2007		

### DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:

Réaménagement d'une maison de rapport en appartements  
3

- Maçonnerie existante
- Maçonnerie neuve
- Murs démolition





## SITUATION PROJETEE

- Maçonnerie existante
- Maçonnerie neuve
- Murs démolition

**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

 3

**DEMANDEUR:**  
Maxime Dethier  
Rue Gustave bicet, 42  
1050 Bruxelles

**SITUATION:**  
Saoudi M. et Ben Issaïn S.  
Rue de Dauvers, 70  
1030 Bruxelles

**ARCHITECTE:**  
Rue de Dauvers, 111 - 1070 Bruxelles  
Mobile: 0475/26.59.96

**ECHELLE:** 1/50

**DATE:** 15/10/2007





Terrasse  
voisin N°68

## Terrasse

Terrasse  
voisin N°72

## 256 Terrasse existante

263

Nouveau

1

11

 Maçonnerie existante  
 Maçonnerie neuve  
 Murs démolition

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

DEMANDEUR:  
 Maxime Dethier  
 Rue Gustave bio, 42  
 1050 Bruxelles

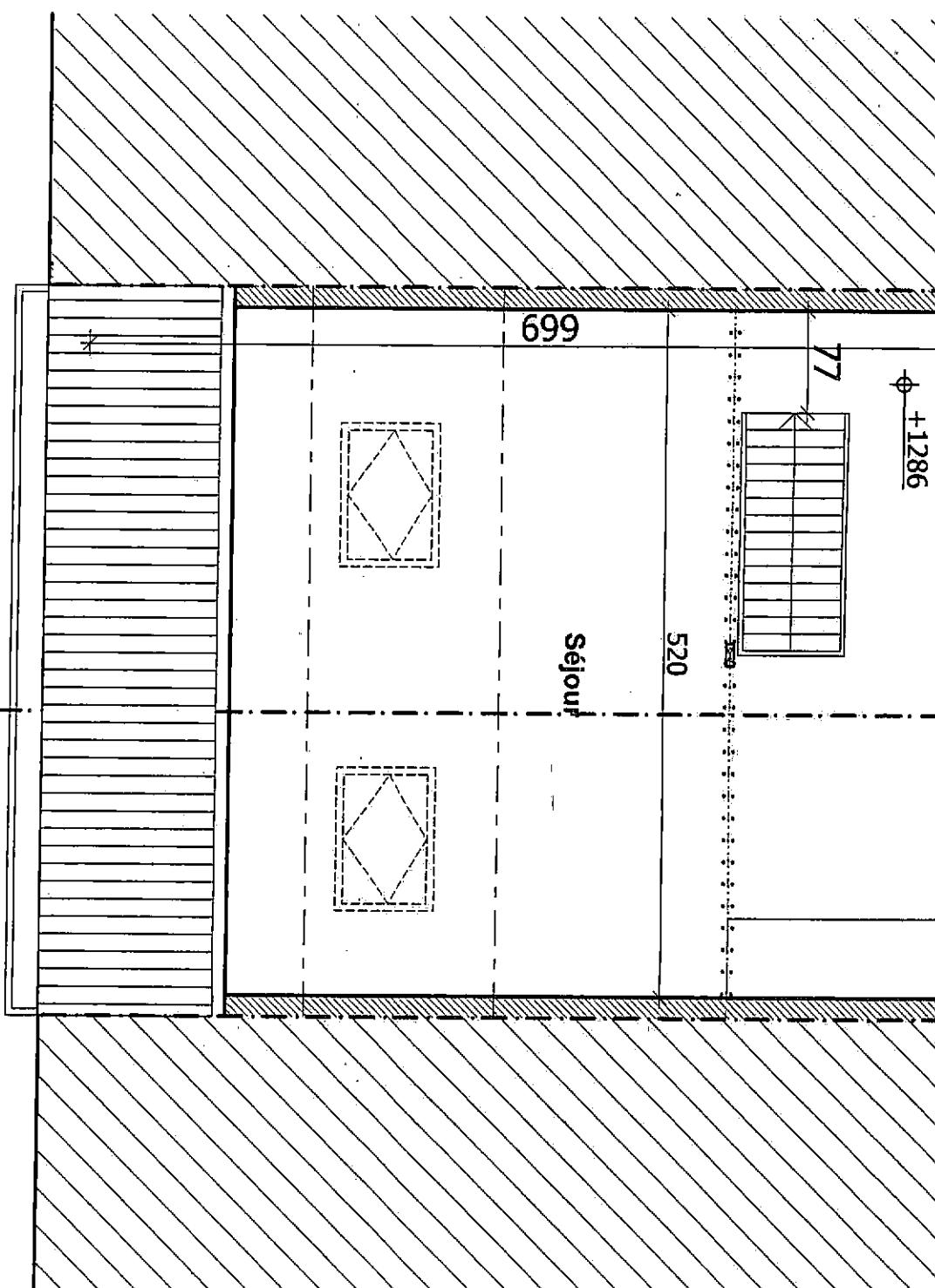
SITUATION:  
 Rue rubens, 70  
 1030 Bruxelles

ARCHITECTE:  
 Sébastien Ben Hassen  
 Rue de Dourves, 111 - 1070 Bruxelles  
 Mobile : 0476/26.58.96

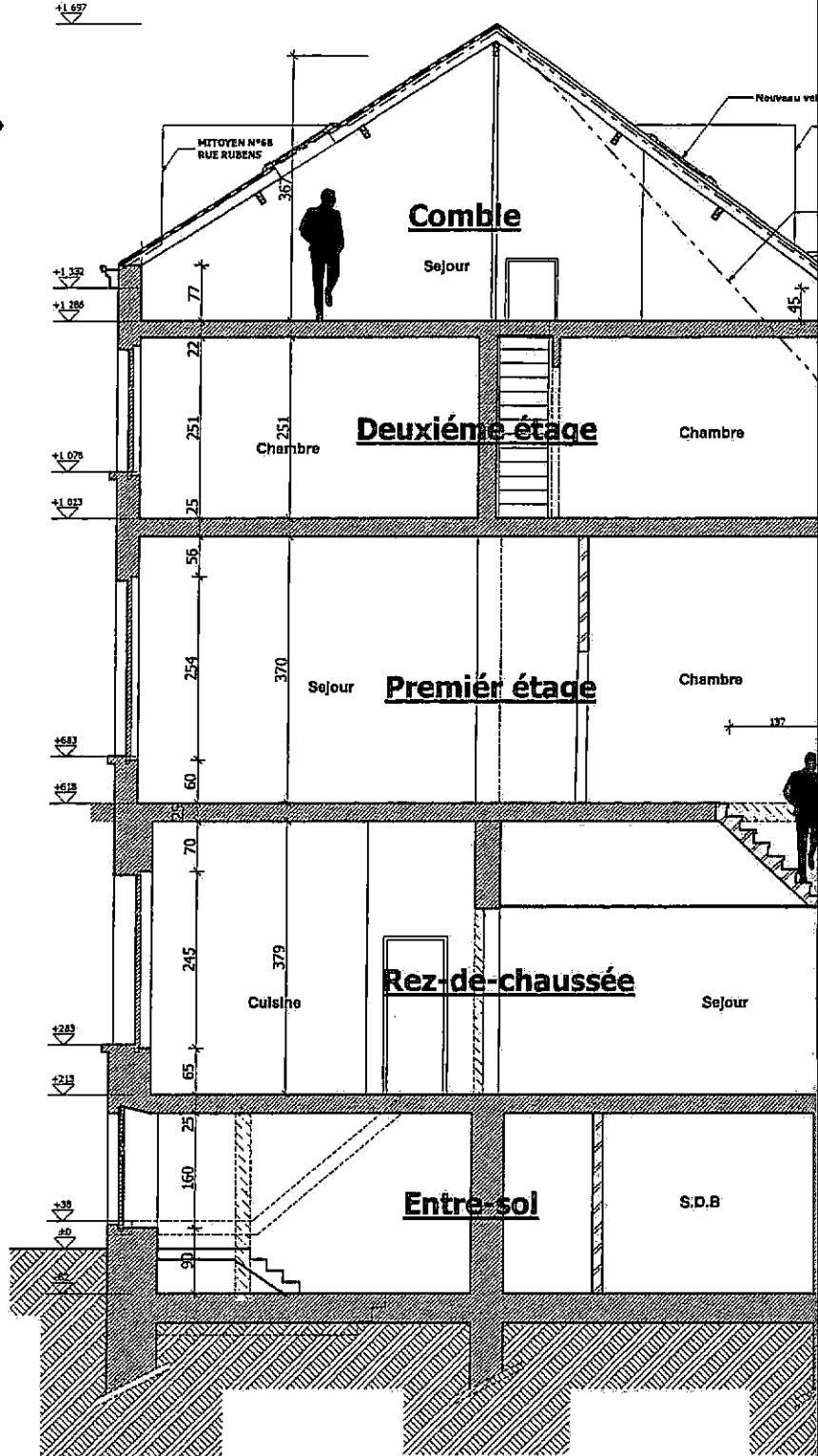
ECHELLE  
 1/50

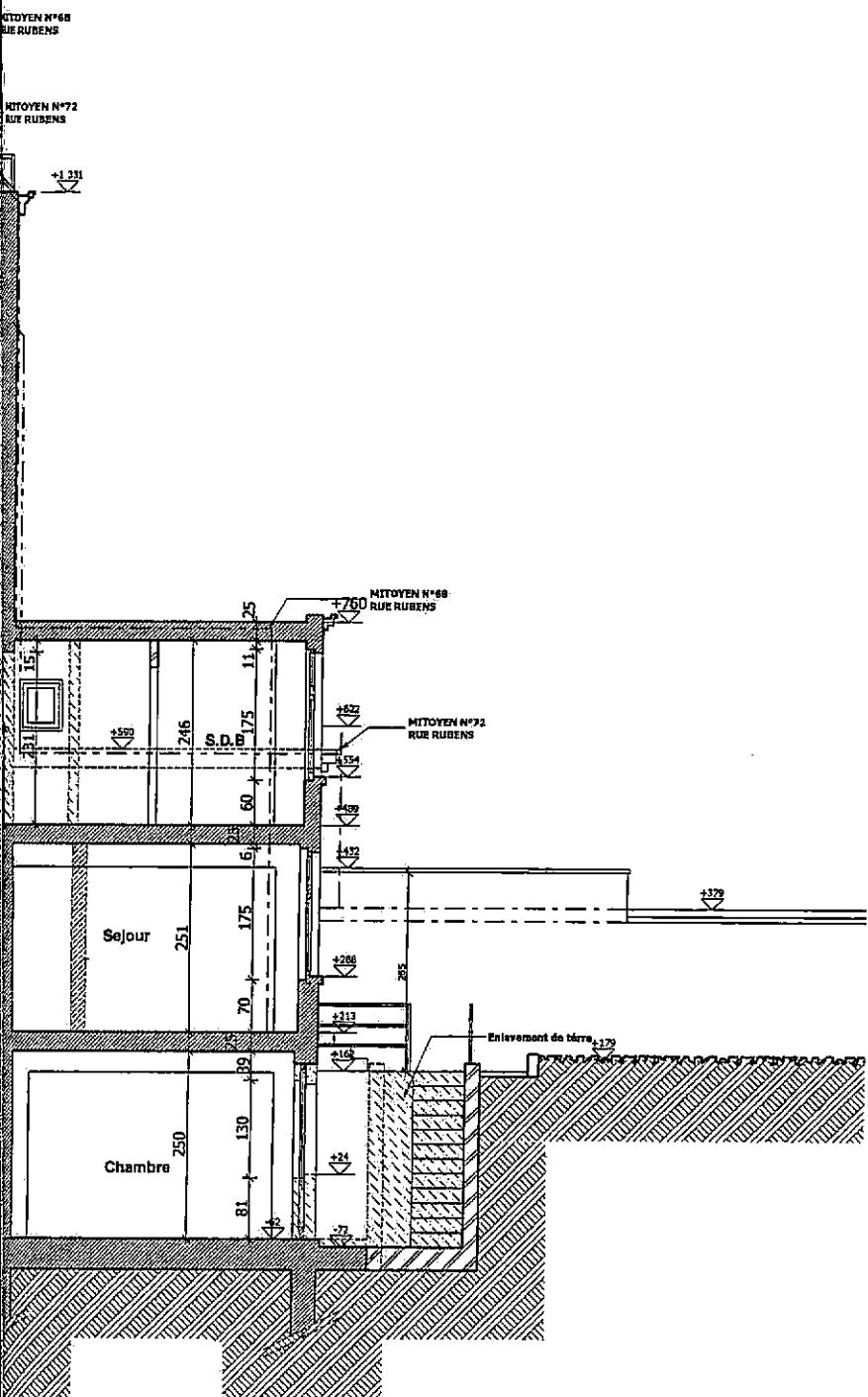
DATE  
 15/10/2007

## SITUATION PROJETEE



Yves



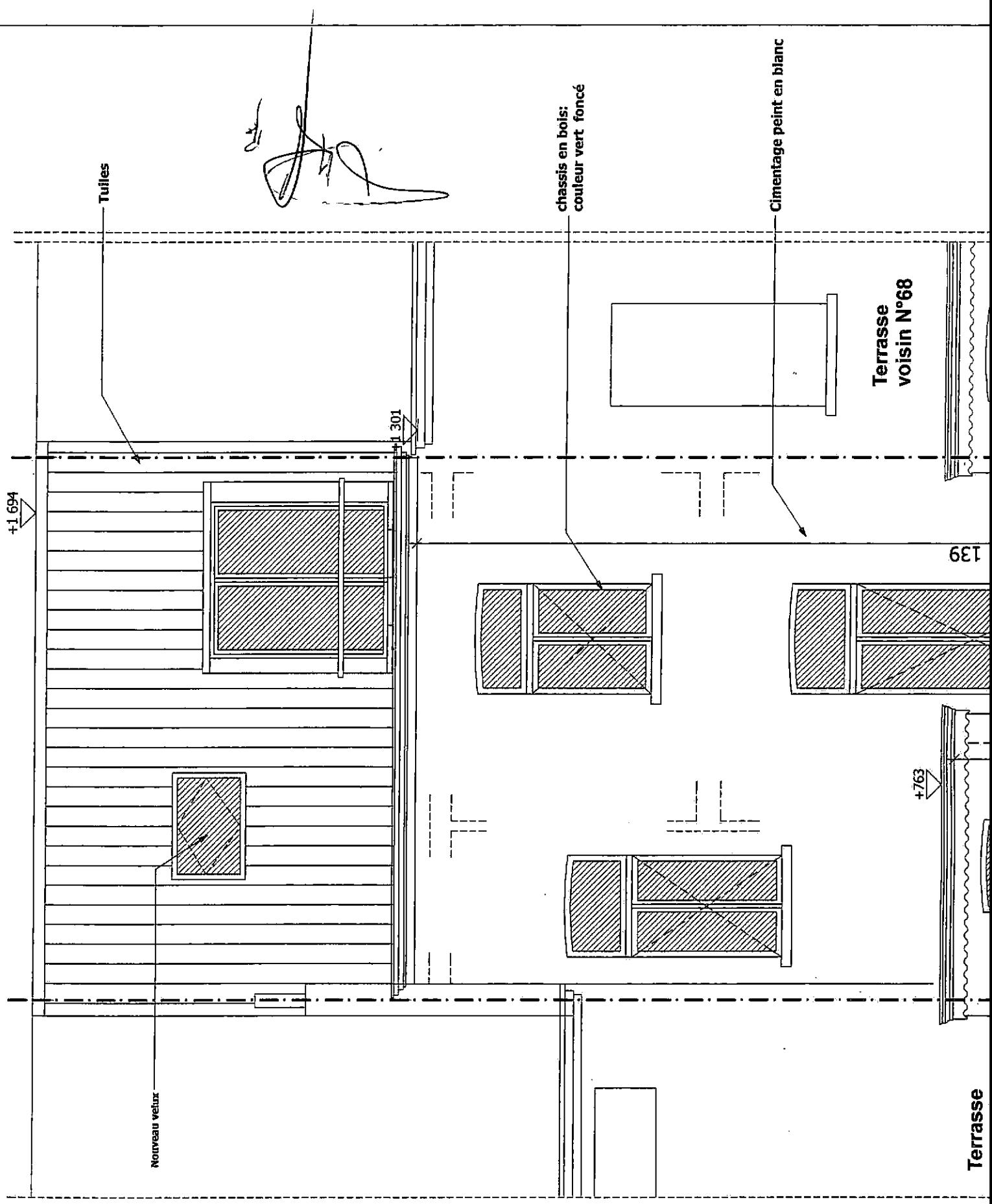


**Maçonnerie existante** **Maçonnerie neuve** **Murs démolition**

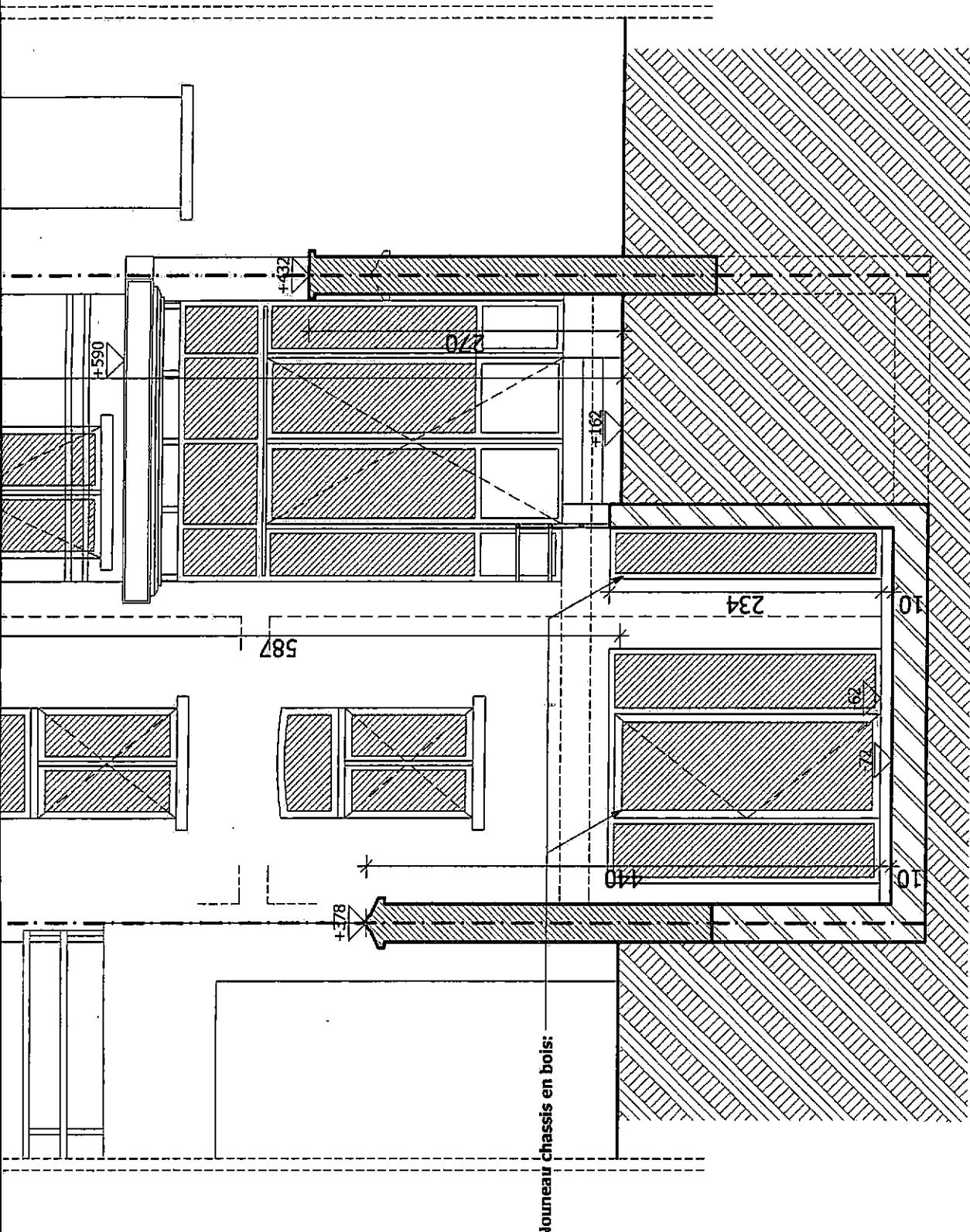
## **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**

Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

<b>DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:</b> Réaménagement d'une maison de rapport en appartements		<b>DEMANDEUR:</b> Madame Dethier Rue Gustave Dot, 42 1050 Bruxelles	<b>SITUATION:</b> Rue Rubens, 70 1030 Bruxelles	<b>ARCHITECTE:</b> Sauvage M et Ben hessain.s Rue de Douvres, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0475/26.59.36	<b>Coupe AA</b>	<b>ECHELLE</b> 1/100	<b>DATE</b> 15/10/2007
------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	-------------------------	---------------------------



## SITUATION PROJETEE



**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

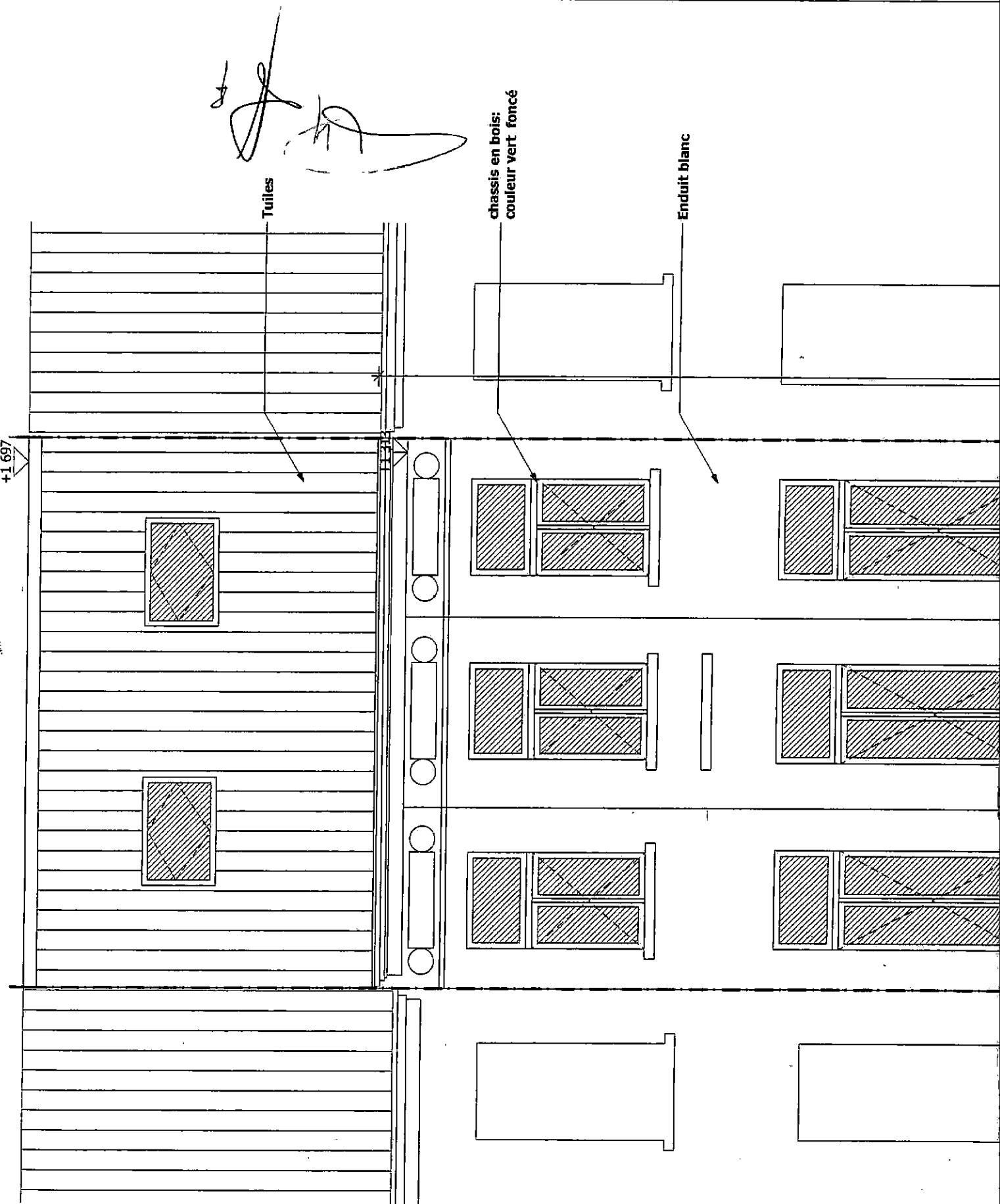
**DEMANDEUR:**  
Maxime Dethier  
Rue Gustave biot, 42  
1050 Bruxelles

**SITUATION:**  
Rue rubens, 70  
1050 Bruxelles

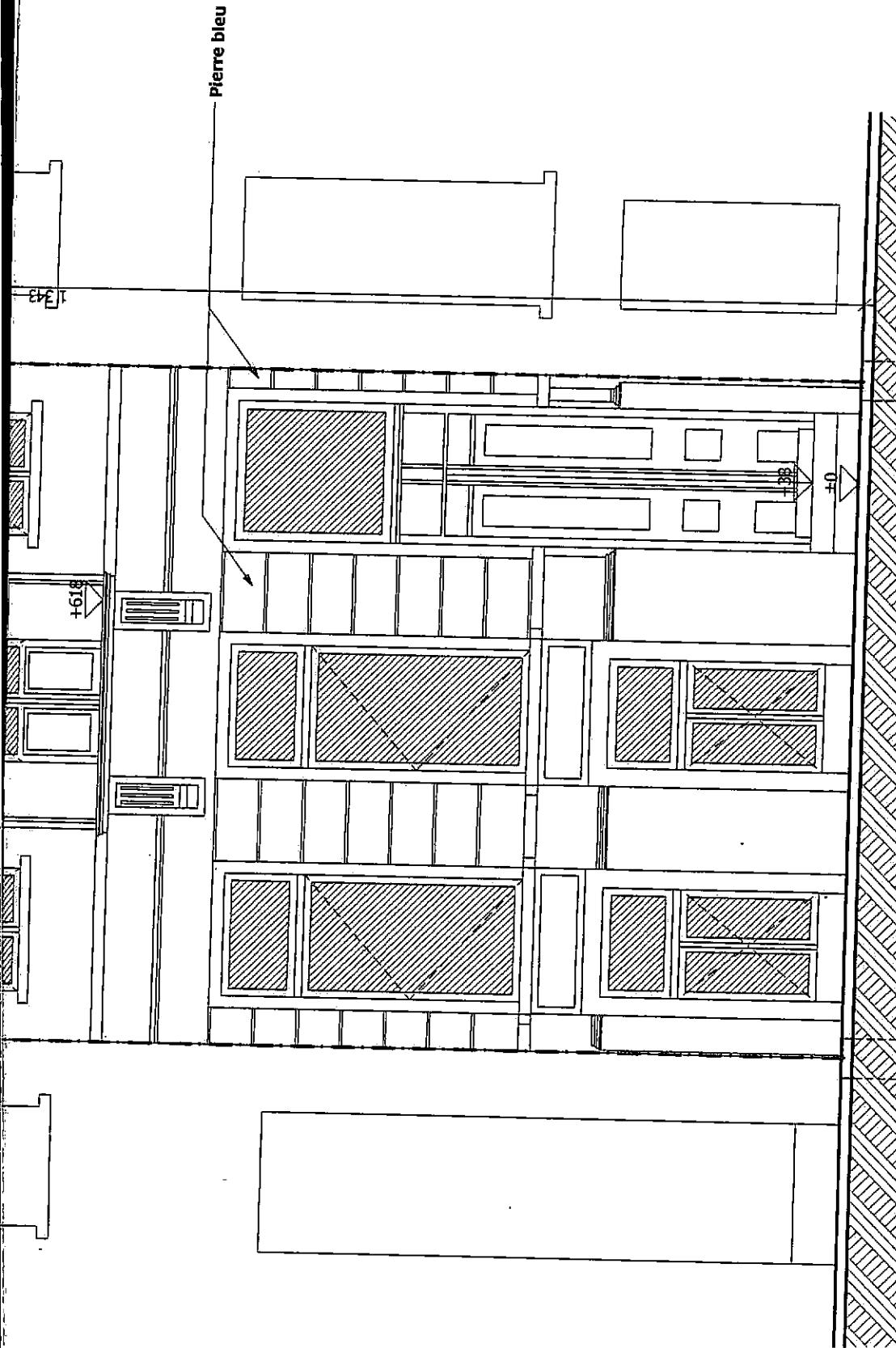
**ARCHITECTE:**  
Sanoudi M et Ben hessain.s  
Rue de Dourme, 111 - 1070 Bruxelles  
Mobile : 0475/25.59.96

**ECHELLE:** 1/50      **DATE:** 15/10/2007

**Façade arrière**



# SITUATION PROJETEE



DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:	ECHELLE	DATE
Maxime Delher Rue Gustave Blot, 42 1050 Bruxelles	Rue rubens, 70 1030 Bruxelles	Saoudi M et Ben hassen.s Rue de Douvres, 111 - 1070 Bruxelles Mobile: 0476/26.55.96	1/50	15/10/2000
			Façade avant	

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:

Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

3

Région de Bruxelles Capitale  
Commune de Schaerbeek

**Demande de Permis d'Urbanisme**  
Réaménagement d'une maison de rapport en 3 appartements

**Situation du bien :** Rur rubens, 70  
1030 schaerbeek

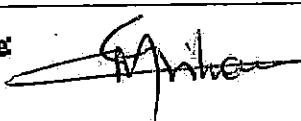
**Section cadastrale :**

**Maître d'Ouvrage :** Maxime Dethier  
Rue Gustave biot, 42  
1050 IXELLES

**Architecte** SAOUDI. M ET BEN HSSAIN. S  
Rue de Douvres, 111 - 1070 Bruxelles  
Mobile : 0475/26.59.96 Mail: majda1@hotmail.com

**Signatures :**

Architecte



Maître d'Ouvrage



**Plans Existante**

Date : 15/10/07

Echelle :

Feuille N° :

**Modifications**

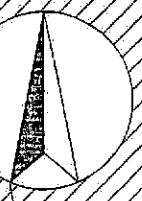


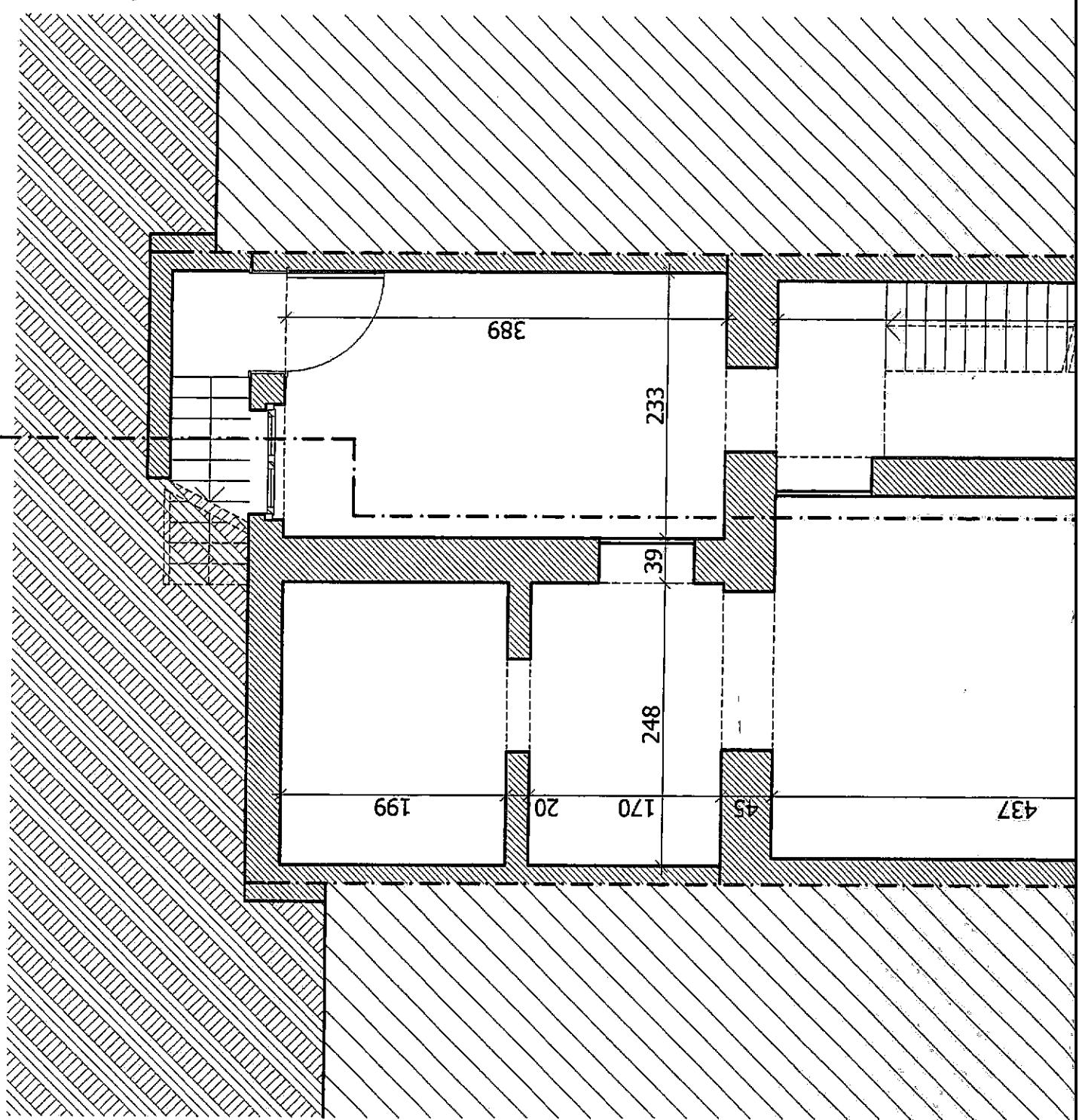

E registré ~~du~~ rôle(s) ~~à~~ renvoi(s)  
A 1<sup>er</sup> bureau de l'Environnement de Woluwe  
..... 29 JAN 2008.....  
ame M. fono ..... case .....  
U ..... vingt-cinq euros .....  
(eur 25,00)

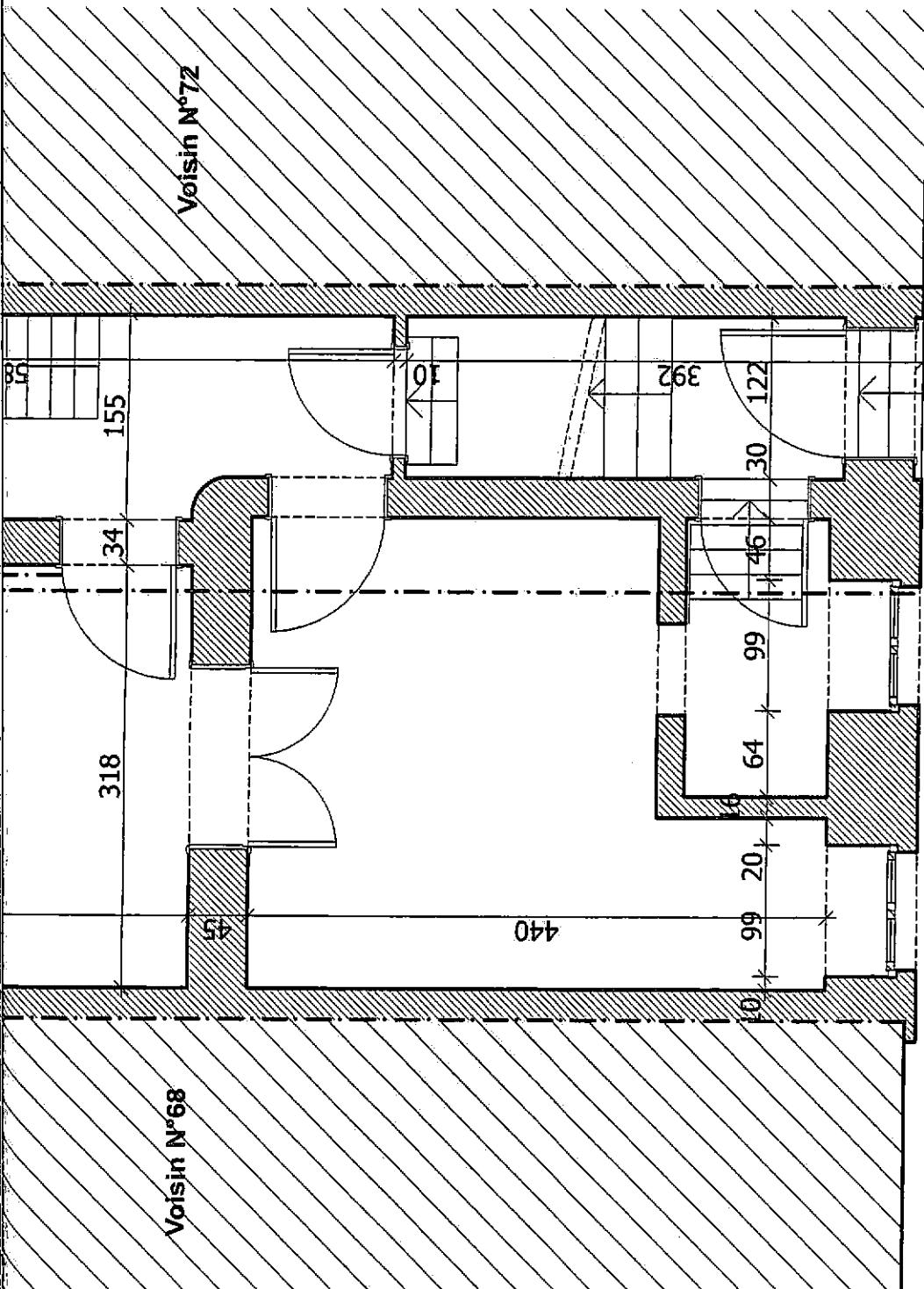
1 020 **Rur Rubens**

inspecteur principal a.i.  
en eerstaanwezend inspecteur a.i.

D. PLUQUET





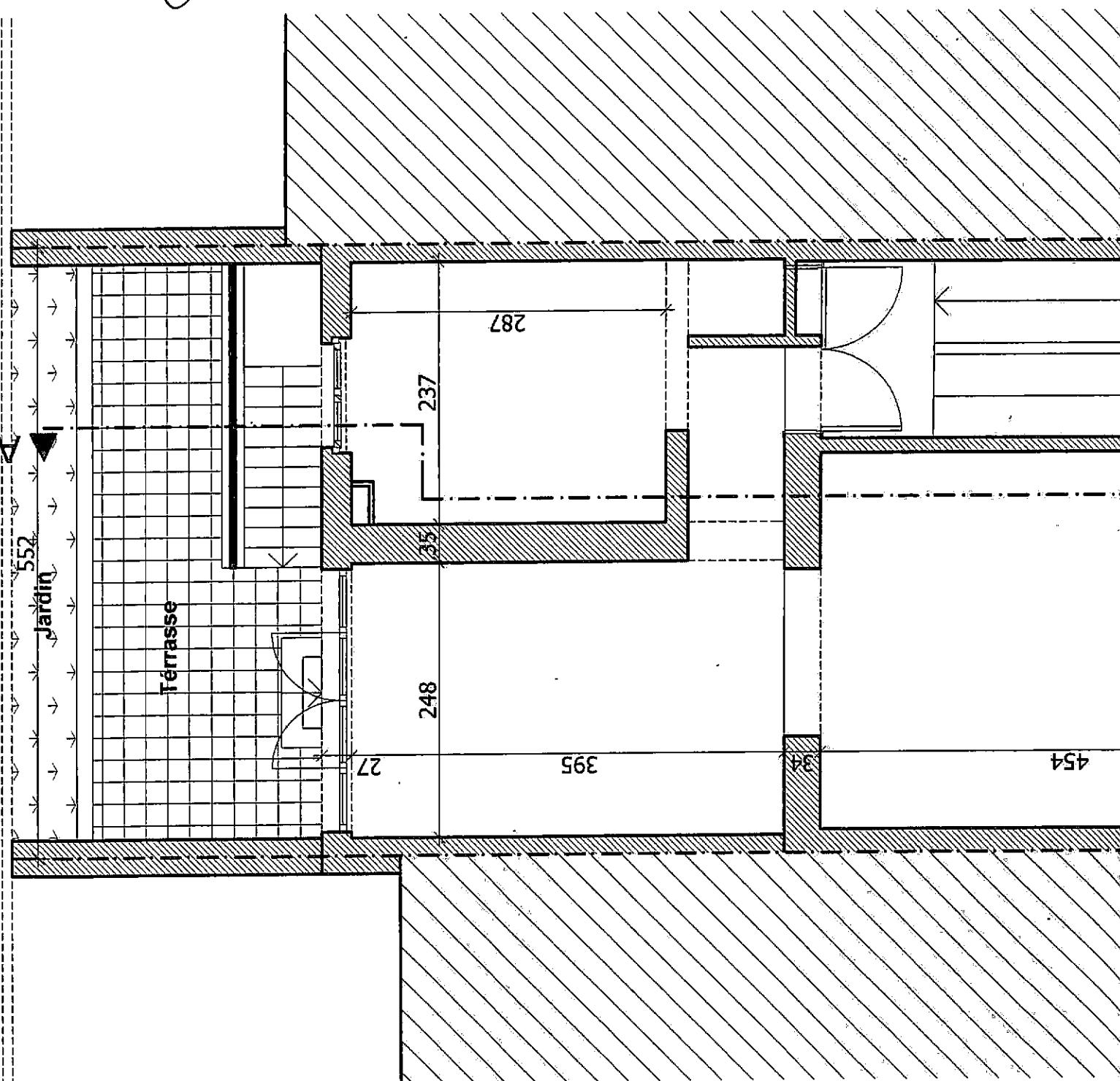


<u>SITUATION EXISTANTE</u>			
DEMANDEUR:	Maxime Dethier, Rue Gustave biot, 42 1050 Bruxelles	SITUATION:	Saoudi, M et Ben Issaïn S. Rue de Dijver, 101 - 1070 Bruxelles Mobile: 0476/26.85.86
ARCHITECTE:	Entre-Sol		
ECHELLE:	1/50	DATE:	15/10/2007

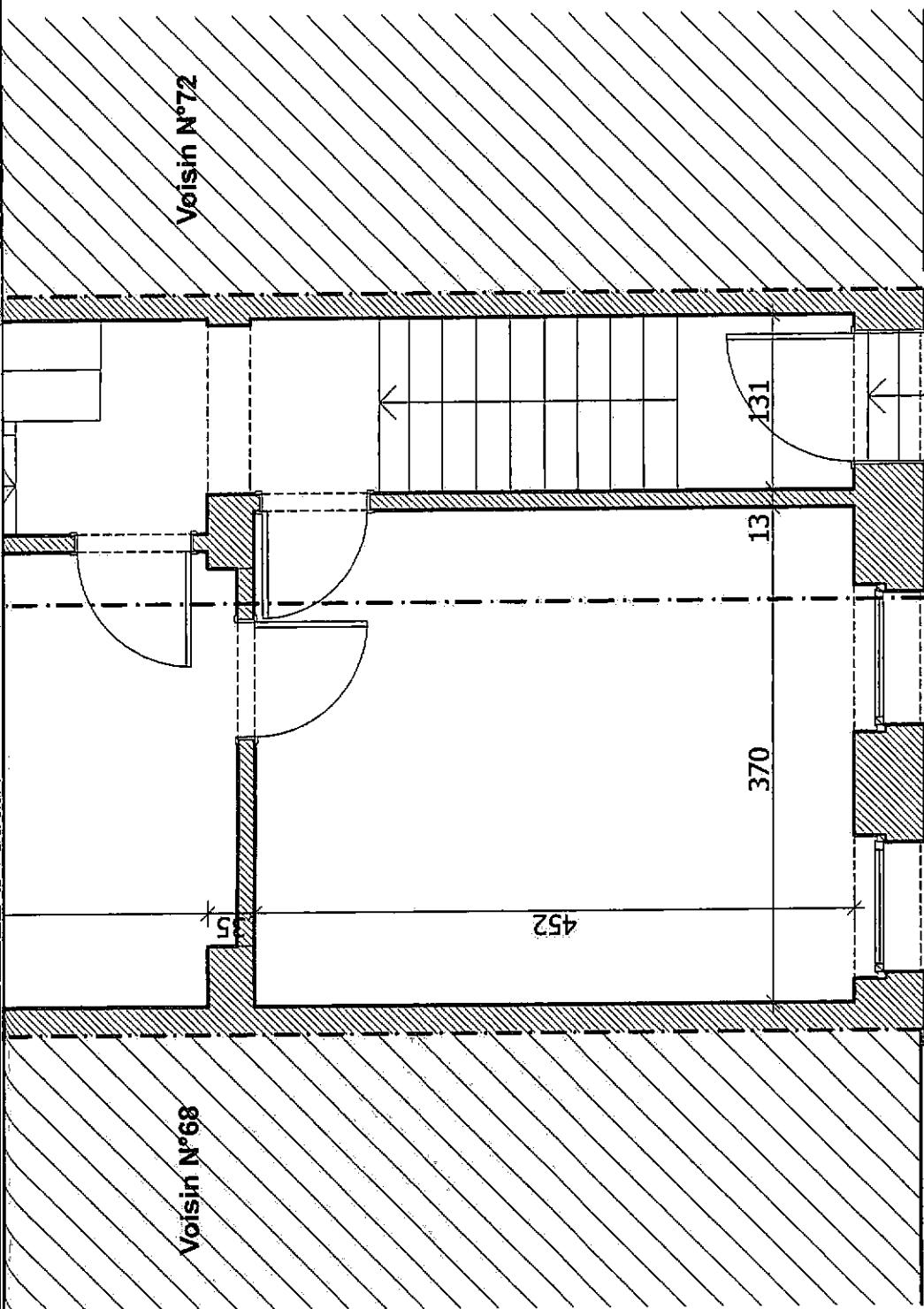
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

*[Handwritten signatures and notes are present on the right side of the table]*

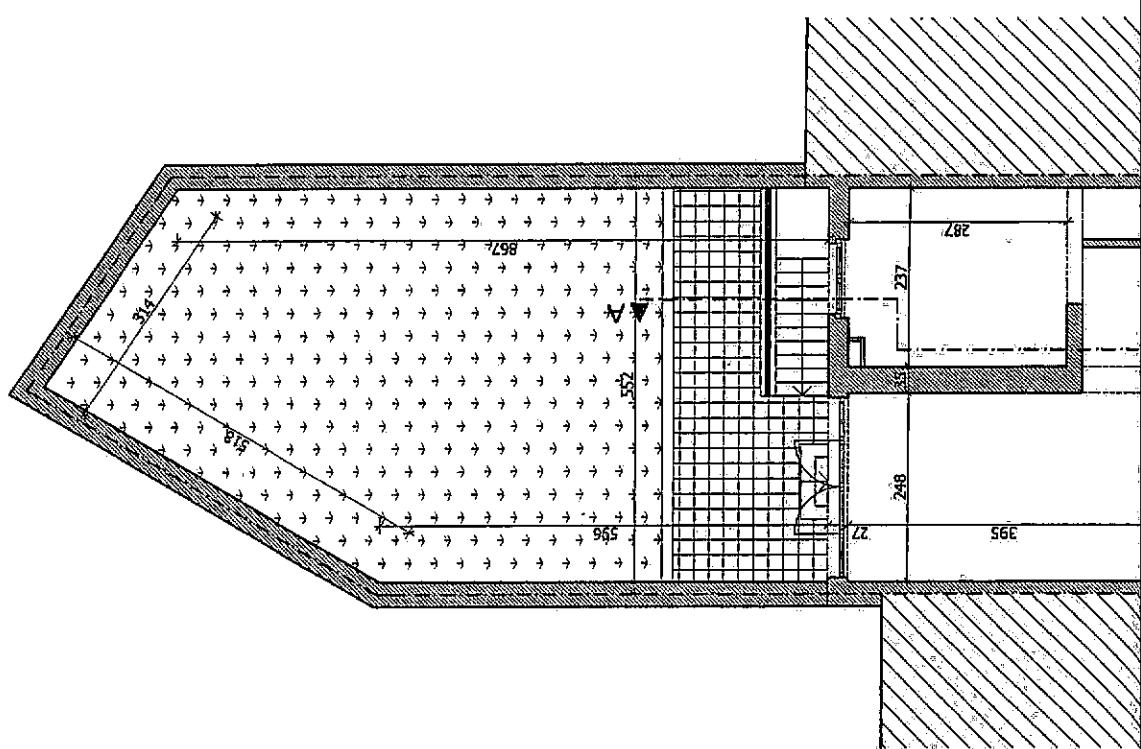


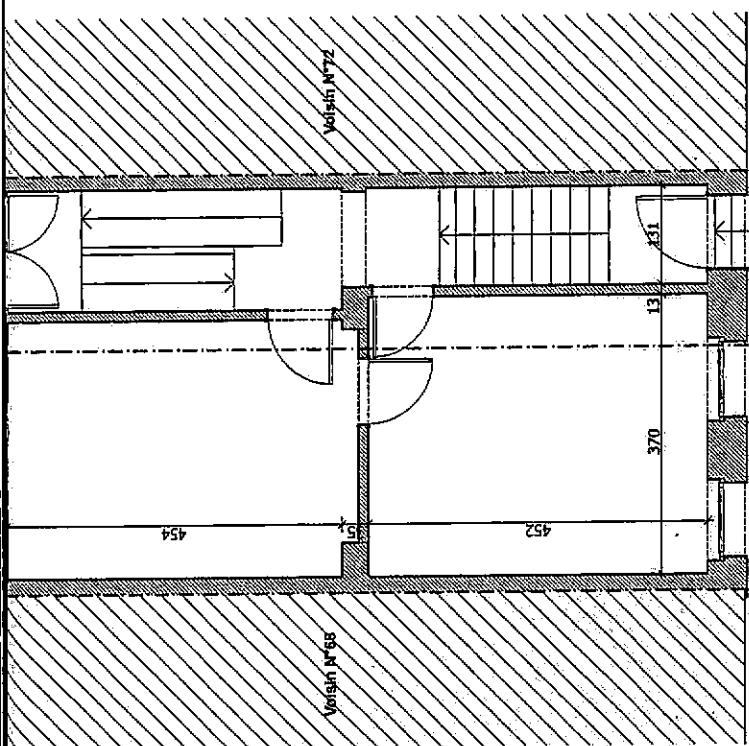


## SITUATION EXISTANTE



DEMANDEUR:	Maxime Daillier Rue Gustave Flot, 42 1050 Bruxelles	SITUATION:	Stouq, M. et Ben hassen, s.s Rue de Douvres, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0475/26.58.86	ARCHITECTE:	Rez-de-chaussee	DATE
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:	Réaménagement d'une maison de rapport en appartements		ECHETTE	1/50	15/10/2007	<i>Maxime Daillier</i>





SITUATION EXISTANTE

SITUATION EXISTANTE

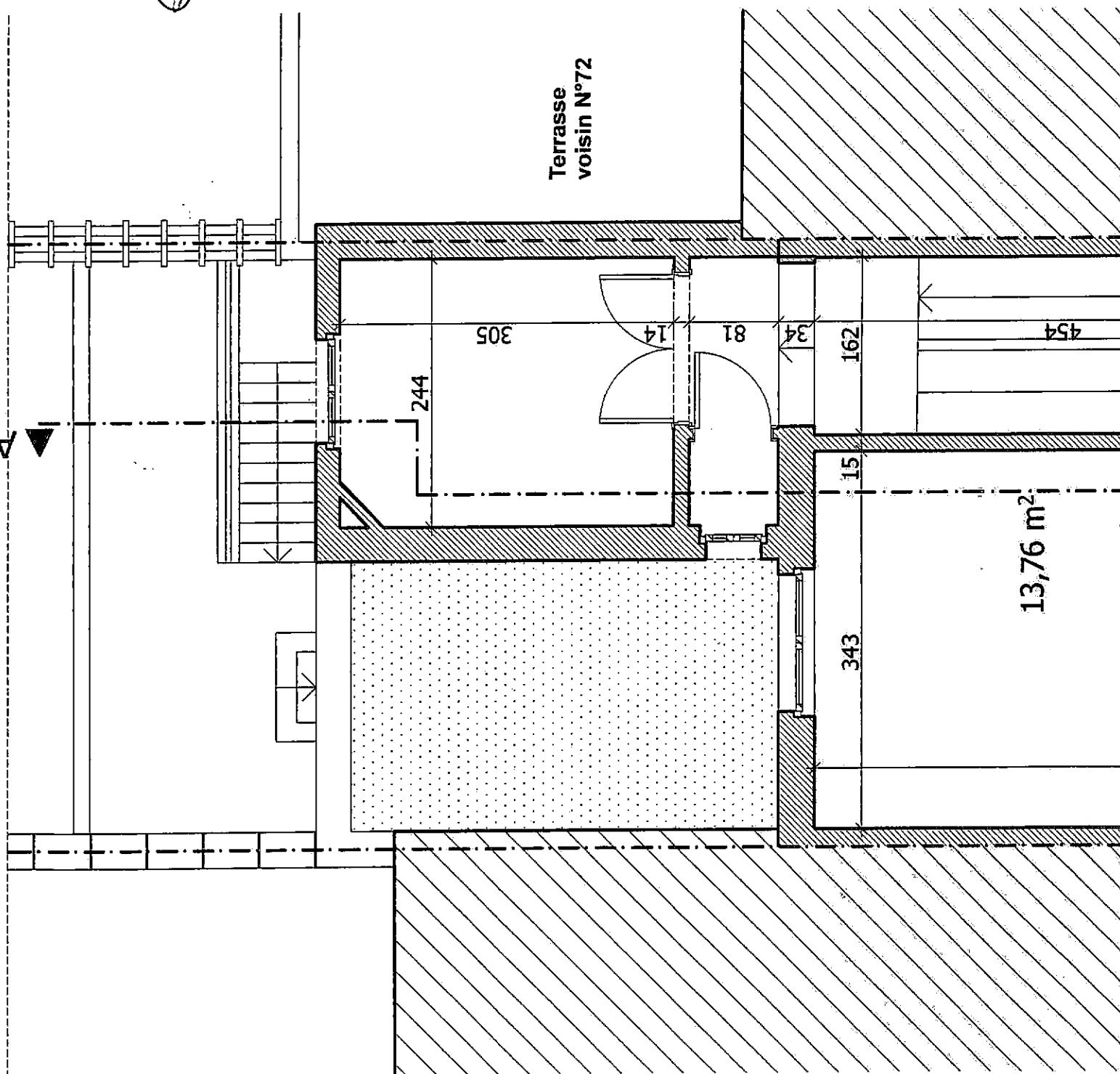
DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:	ECHELLE	DATE
Maxime Dethier Rue Gustave Biot, 42 1050 Bruxelles	Saoudi M et Ben Hassain S Rue des Dourdes, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0475/25.59.86	Rez de chaussée	1/100	15/10/2007

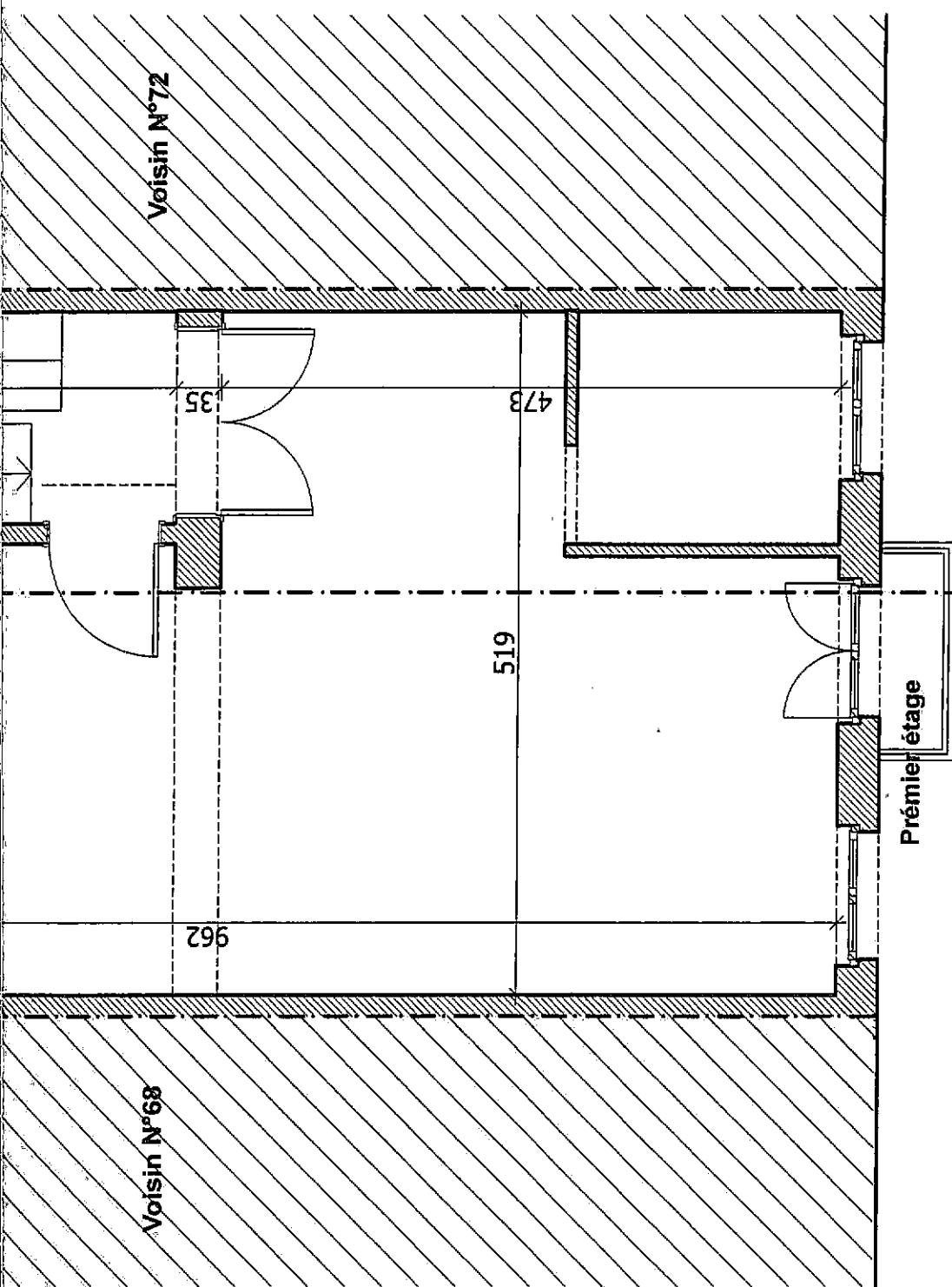
**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:**  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements  
3

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Terrasse  
voisin N°72





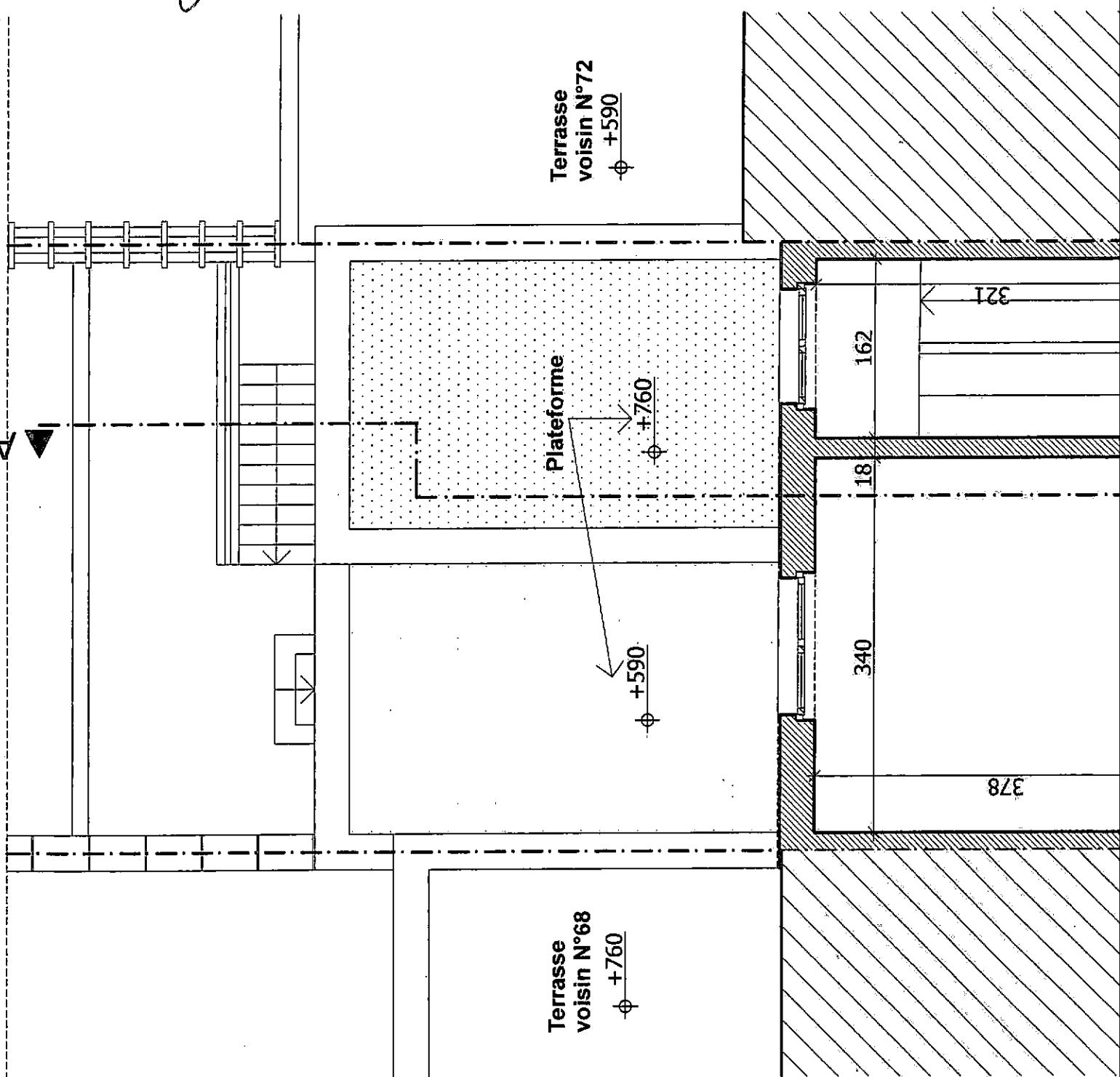
## SITUATION EXISTANTE

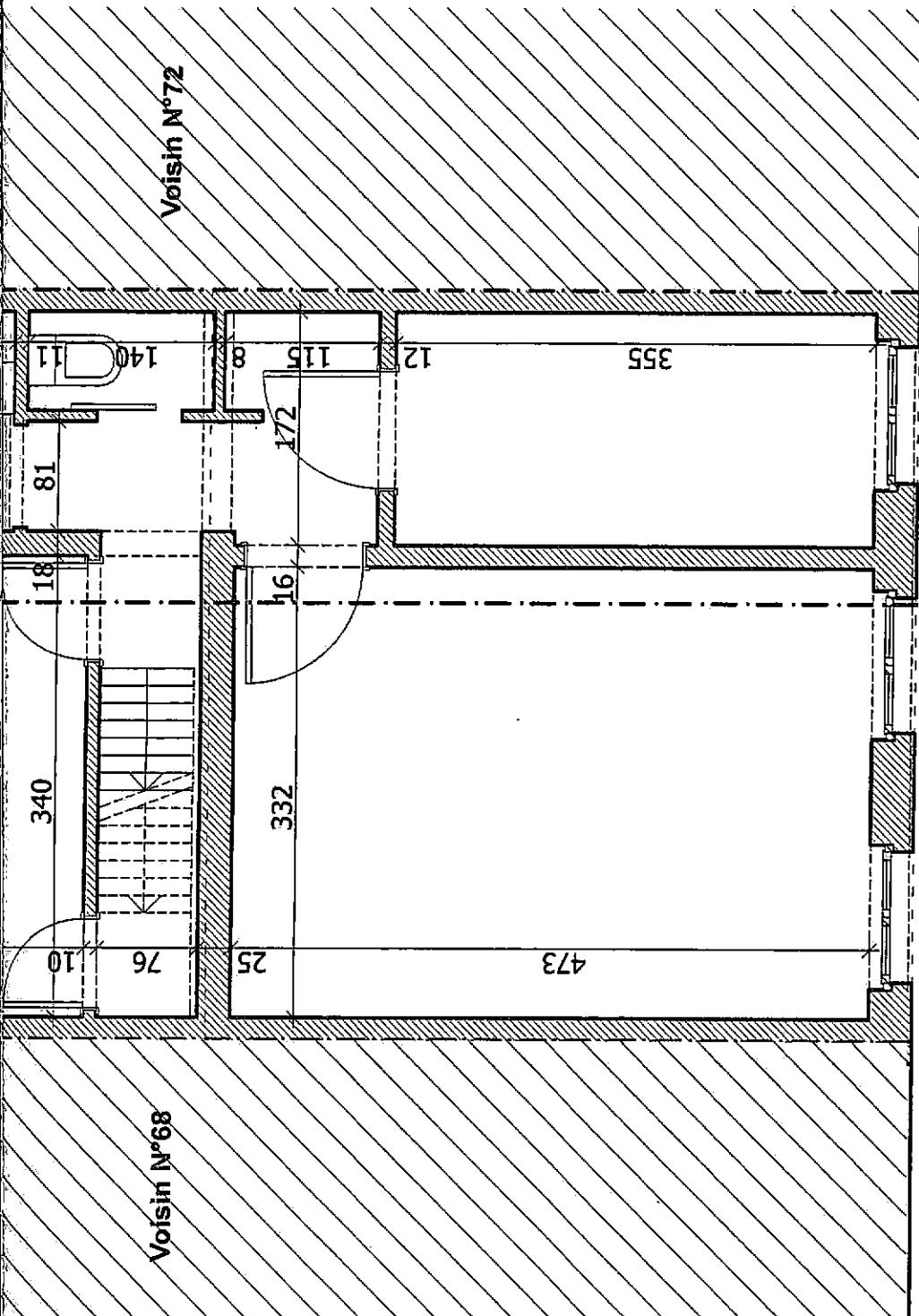
DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:	ÉCHELLE	DATE
Maxime Dathier Rue Gustave Not, 42 1050 Bruxelles	Saoudi & Ben Hssein s.s. Rue de Bouvines, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0476/26.69.96	Prémier étage	1/50	15/10/2007

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartementS  
3

*Maxime Dathier* *Prémier étage* *1/50* *15/10/2007*

*[Handwritten signature]*





## SITUATION EXISTANTE

DEMANDEUR:	Sitordim et Ben Insemin.s	SITUATION:	ARCHITECTE:
Maxime Dehler	Rue rubens, 70	81	Rue rubens, 70 Rue de Douves, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0478/26.59.96
Deuxième étage			ECHELLE 1/50

DEMANDEUR:	Maxime Dehler
Rue Gustave Bio, 42	
1050 Bruxelles	

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

3

REMARQUE: *Signature*

DATE  
15/10/2007

*J. S.*

Terrasse  
voisin N°72

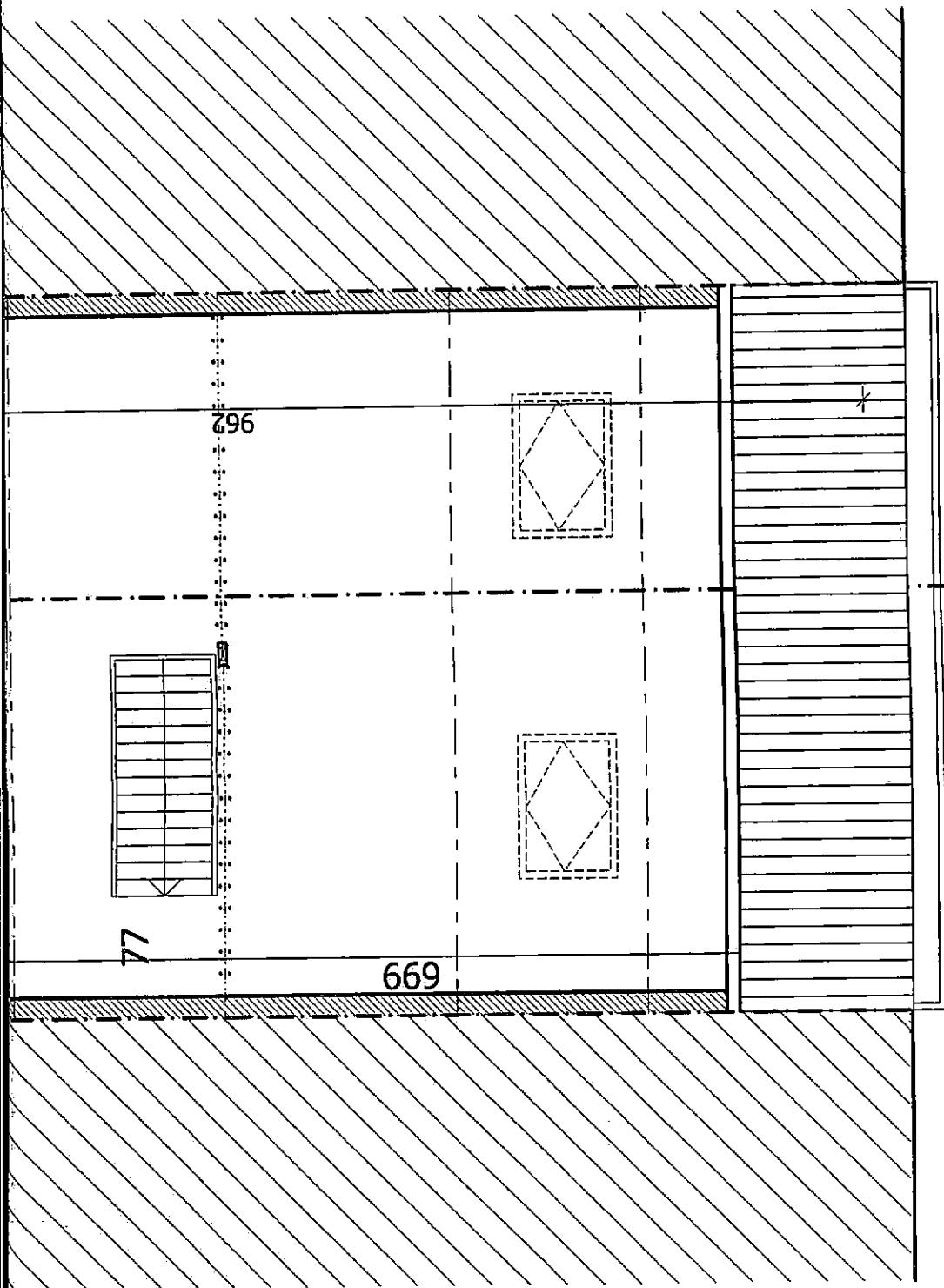
Terrasse

Terrasse  
voisin N°68

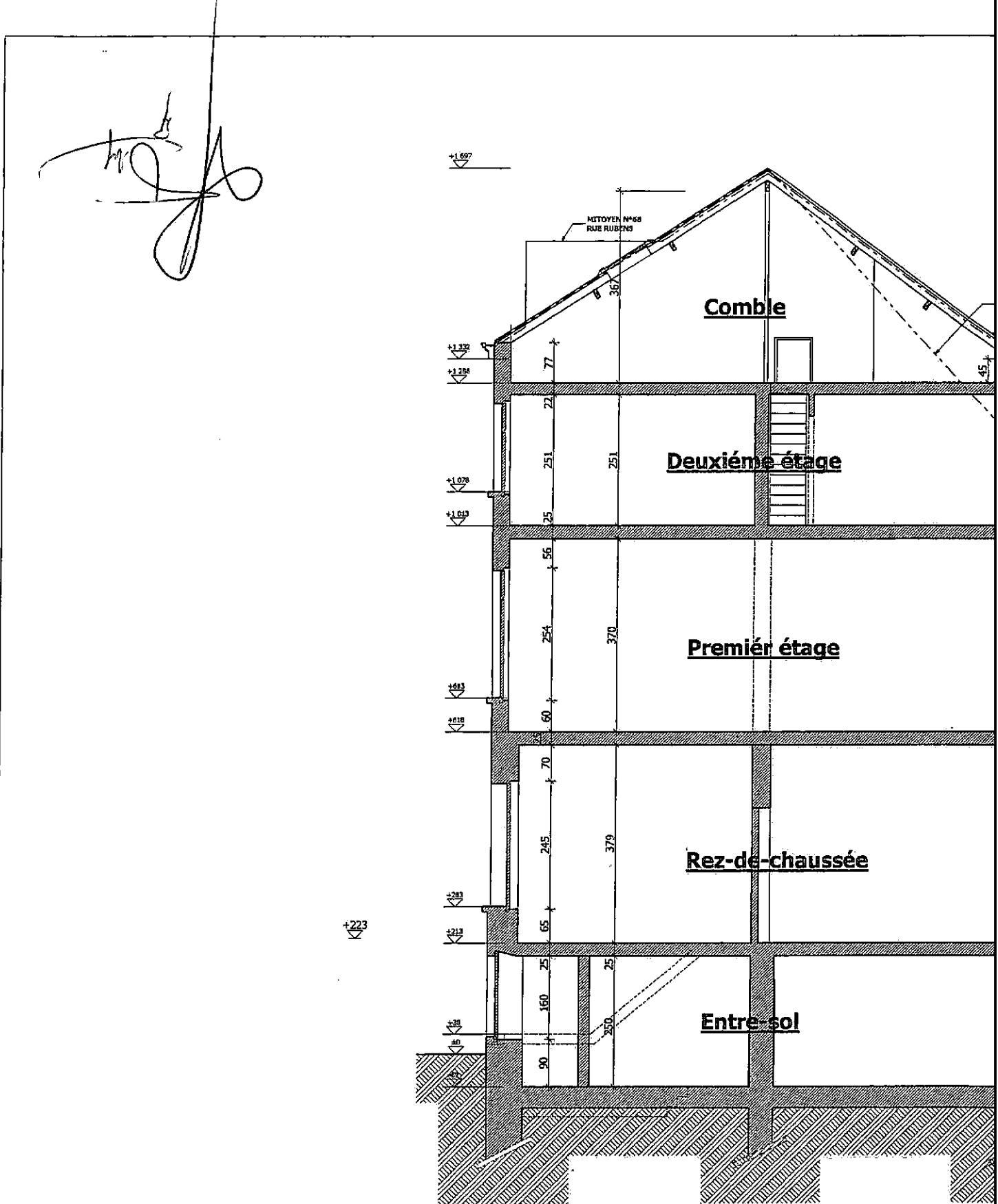
263

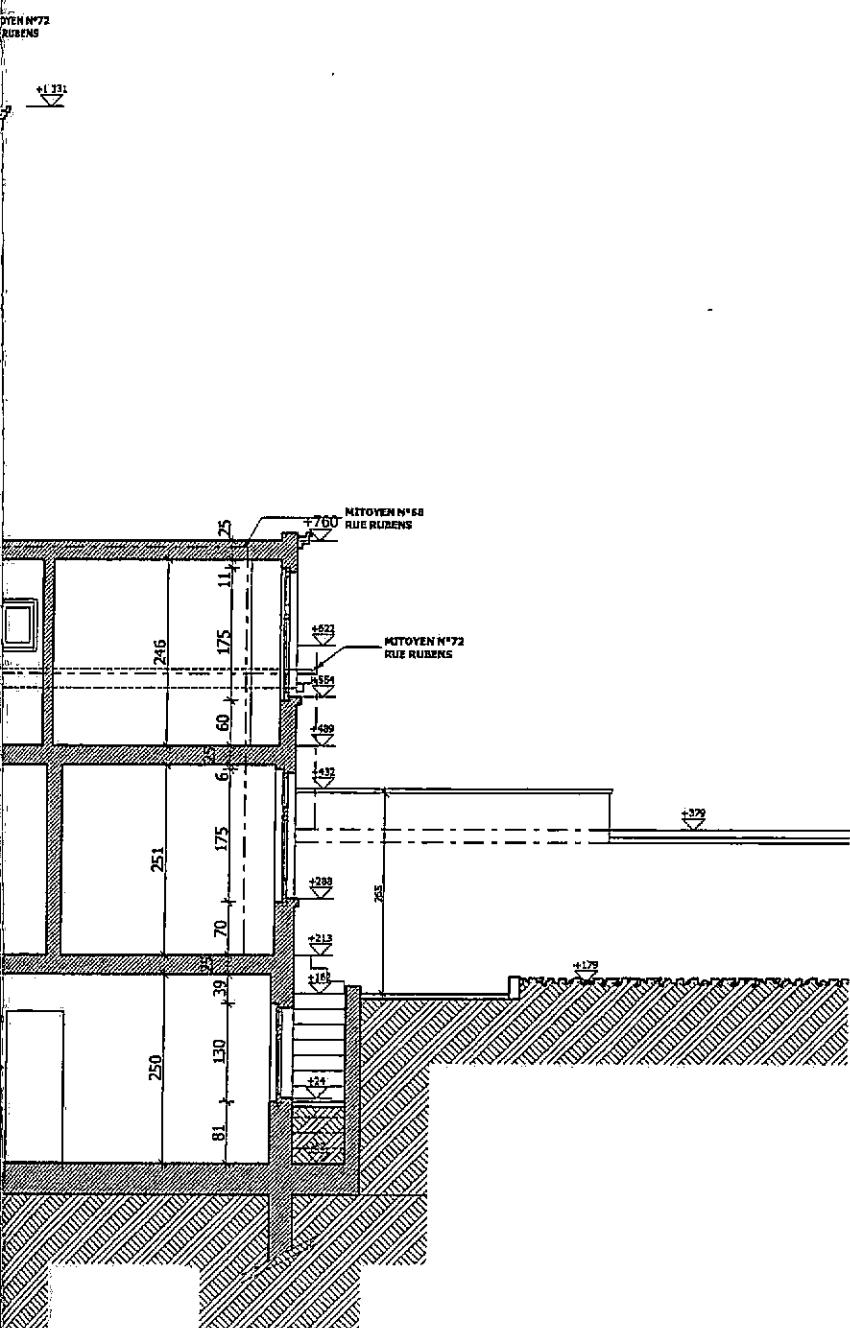
240

## SITUATION EXISTANTE



DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:	DATE
Marline Dethier Rue gristave biot, 42 1050 Bruxelles	Rue rubens, 70 Rue de Bourgues, 111-1070 Bruxelles Mobile : 0476/26.89.96	Seddi M. et Ben hssain.s Rue de Bourgues, 111-1070 Bruxelles	15/10/2007
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: Réaménagement d'une maison de rapport en appartements	Combles	ECHELLE	1/50

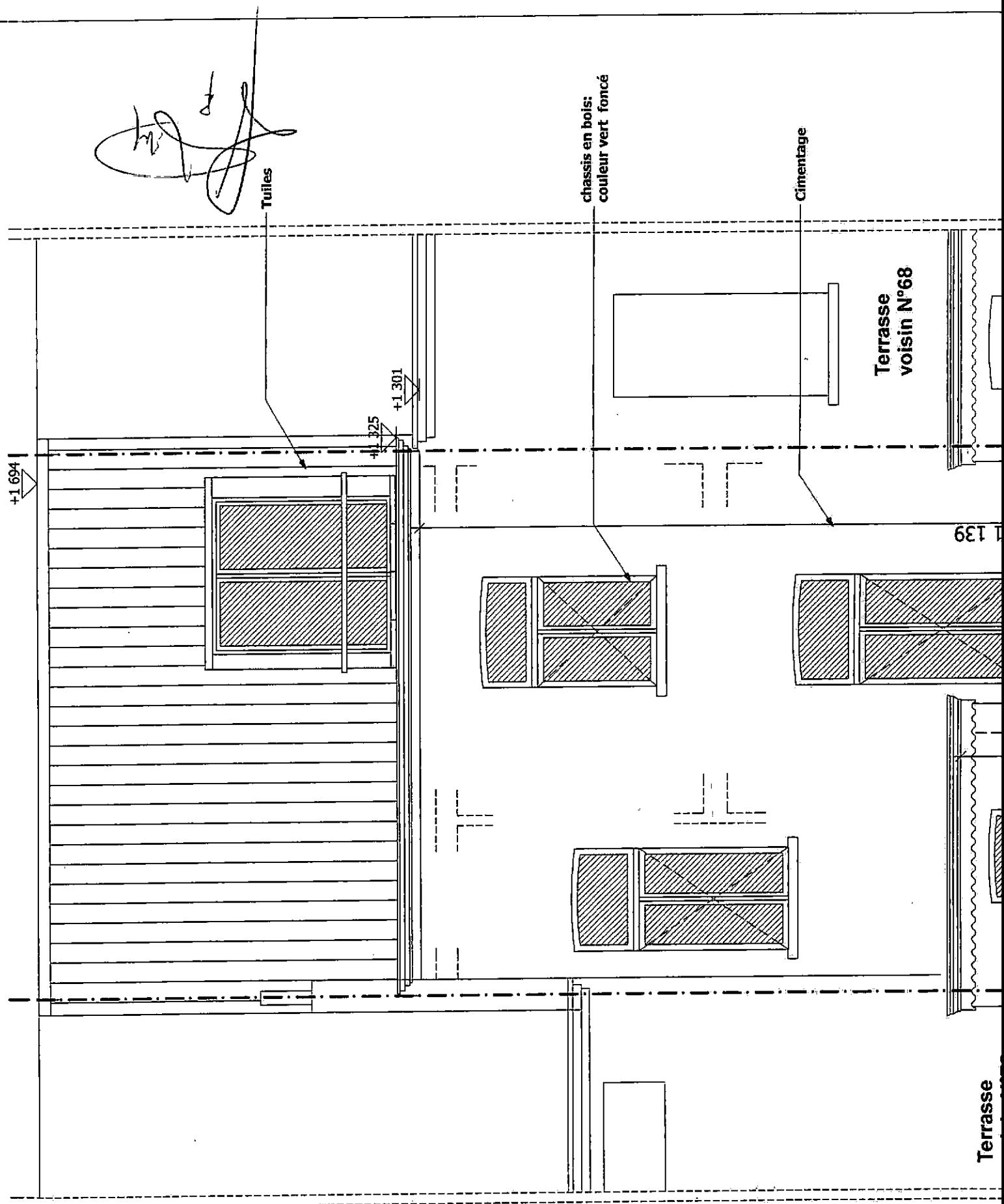




## SITUATION EXISTANTE

## **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: Réaménagement d'une maison de rapport en appartement**

<b>DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:</b>	
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements	
DEMANDEUR:	Maxime Deltier Rue Gustave Blaet, 42 1050 Bruxelles
SITUATION:	Rue rubens, 70 1030 Bruxelles
ARCHITECTE:	Saoudi M. et Ben Hesainh.8 Rue de Dauves, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0476/26.55.98
ECHELLE	1/100
DATE	15/10/2007



Terrasse

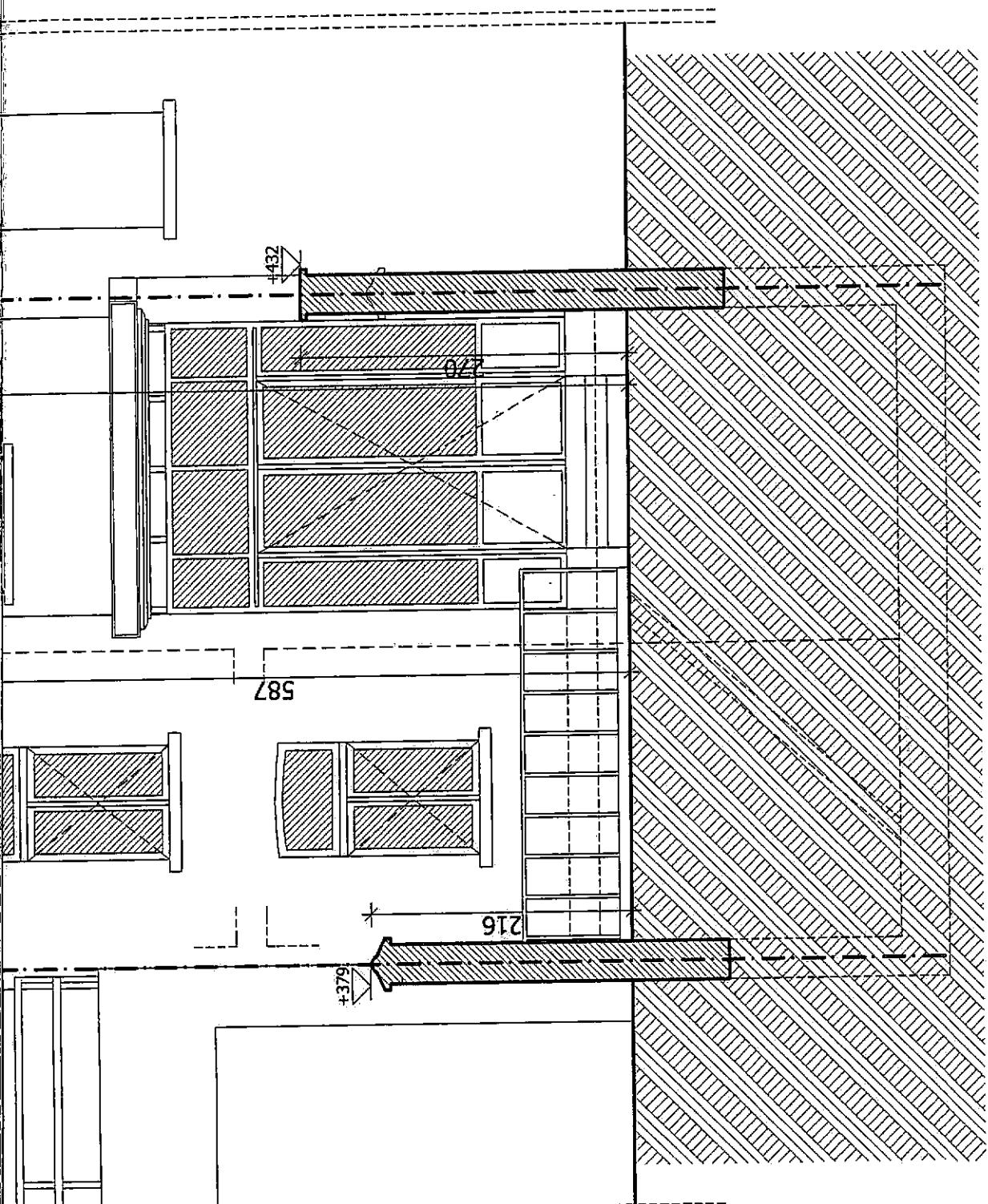
## SITUATION EXISTANTE

SITUATION:	ARCHITECTE:	ÉCHELLE	DATE
Rue rubens, 70 1050 Bruxelles	Saoudi M et Ben Hissain S Rue des Doyennes, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 049/520.59.96	1/50	15/10/2007

## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME: Réaménagement d'une maison de rapport en appartements

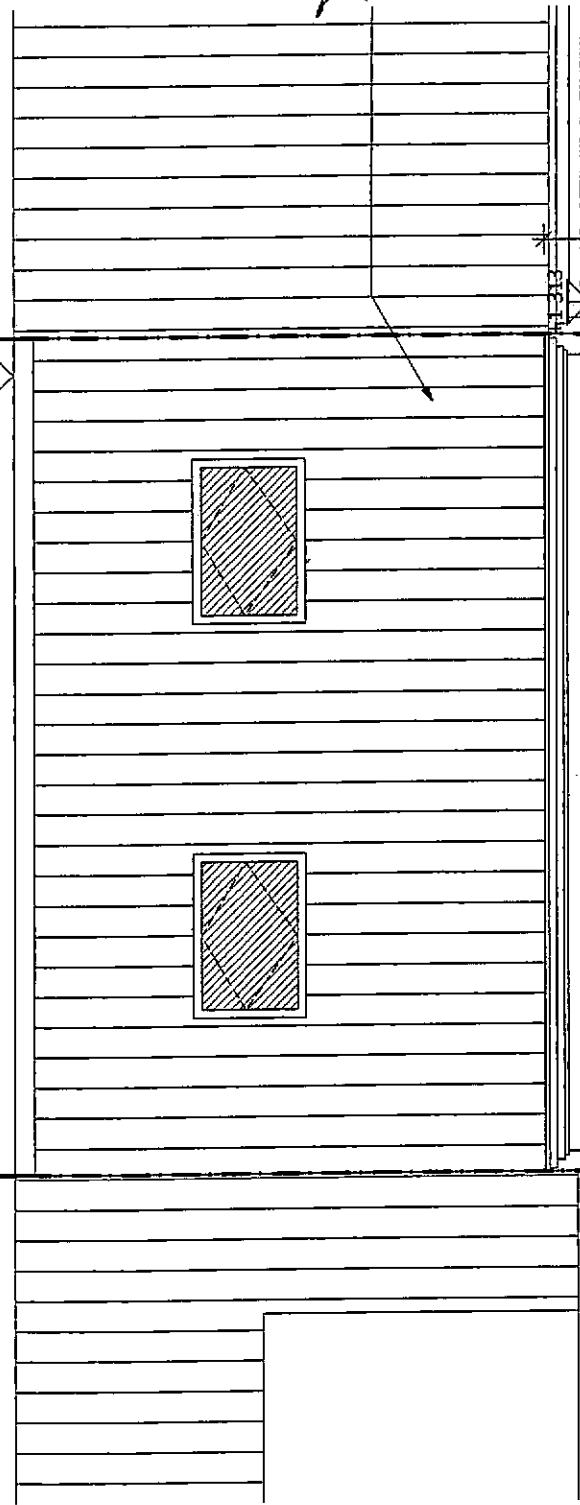
## DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:

15



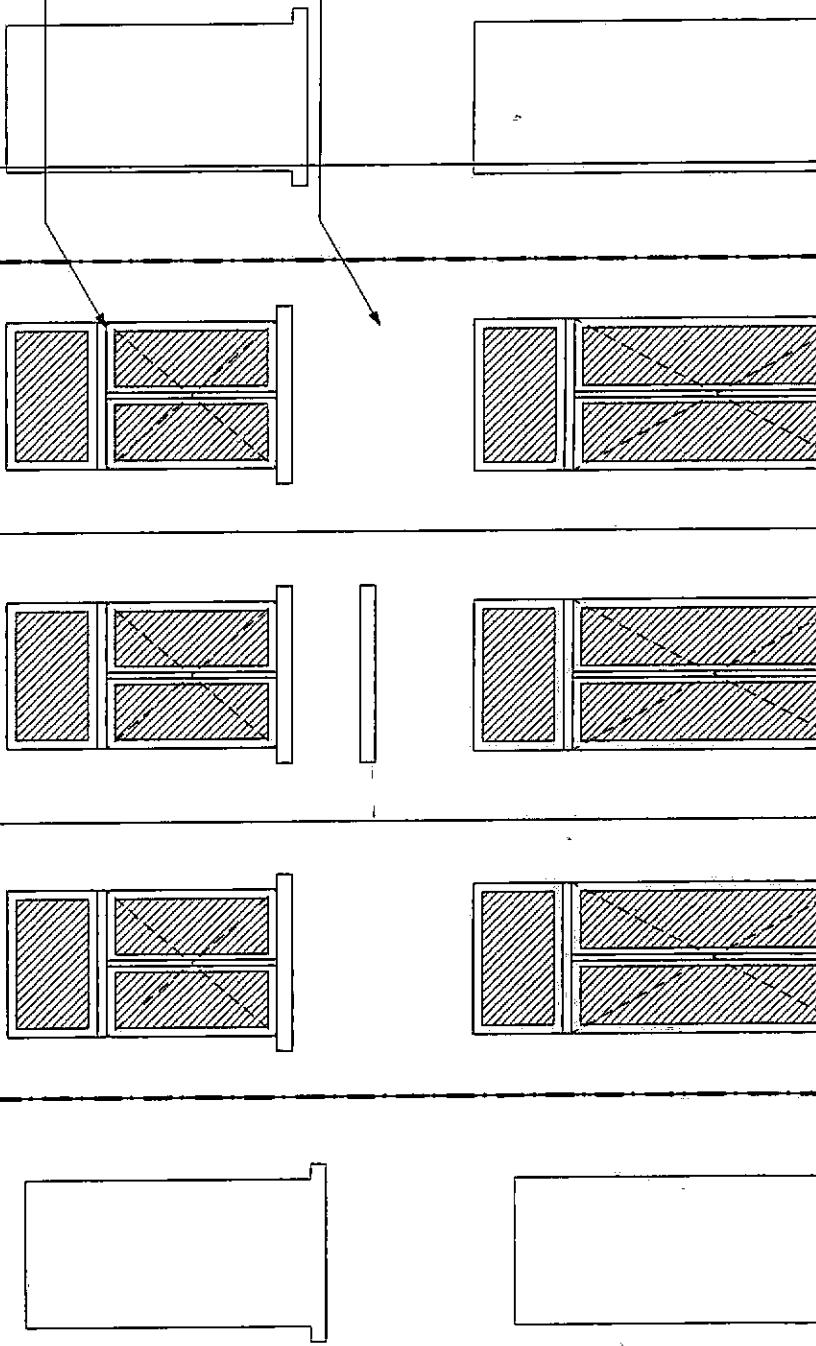
+1.697

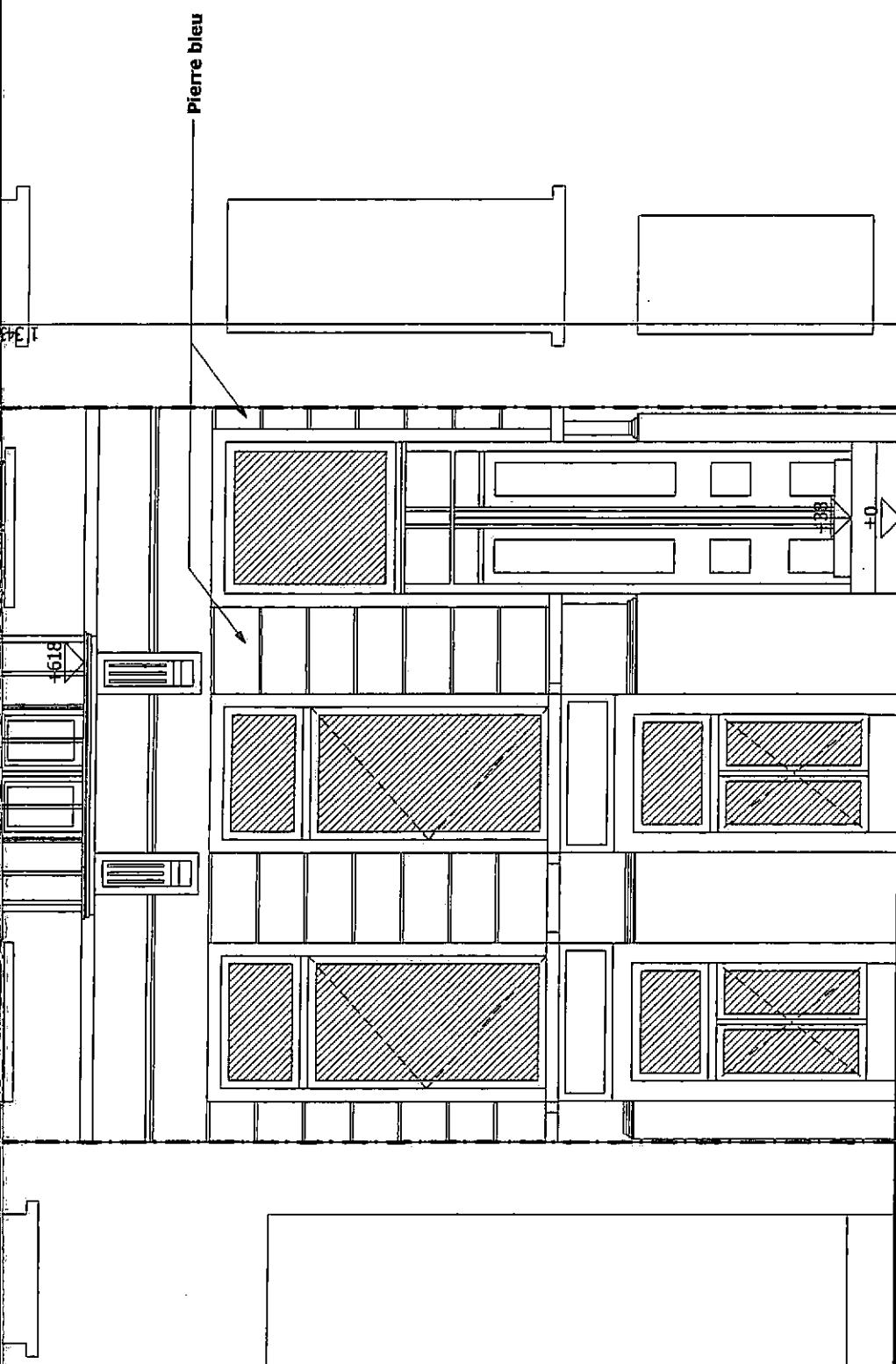
*Traces*



chassis en bois:  
couleur vert foncé

Enduit blanc





## SITUATION EXISTANTE

DEMANDEUR:	SITUATION:	ARCHITECTE:	DATE
Maxime Dethier Rue Gustave biot, 42 1050 Bruxelles	Rue Rubens, 70 1030 Bruxelles	Saoudi M et Ben hasnah Rue de l'Étoile, 111 - 1070 Bruxelles Mobile : 0476/26.69.88	15/10/2007
Façade avant			ÉCHELLE 1/50

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME:  
Réaménagement d'une maison de rapport en appartements  
Z