

Jean-François POELMAN, Notaire
Société civile à forme de sprl
Rpm Bruxelles n°471.946.768
Avenue Emile Max, 165 à 1030 Schaerbeek

Actebase/Lambiotte-118-120-mlv.

R.27.472

ACTE DE BASE

DE 50€ Annexe : 1plan

L'an deux mille dix

Le vingt-six mars

A Schaerbeek, en l'étude

Devant Nous, Maître Jean-François POELMAN, Notaire à Schaerbeek.

ONT COMPARU

Monsieur **TASPINAR Seydi**, né à Emirdag (Turquie), le 11 juin 1967, numéro national 67.06.11-255.88, communiqué avec son accord exprès, et son épouse Madame **TASPINAR Sehriban**, née à Emirdag (Turquie) le 5 mars 1971, numéro national 71.03.05- 512-74, communiqué avec son accord exprès, domiciliés, lui à 1090 Jette, Rue Honoré Longtin, 149/2 et elle à 1780 Wemmel, chaussée Romaine, 758.

Mariés à Emirin (Turquie) le 18 juillet 1989 sans avoir signé de contrat de mariage, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré

Ci-après dénommés "le comparant"

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement déclaré être propriétaire de l'immeuble ci-après décrit.

COMMUNE DE SCHAERBEEK (4eme division)

Une maison d'habitation et de rapport sur et avec terrain située **rue Auguste Lambiotte, 118-120**, y présentant selon titre une façade à rue de 5,50 mètres, contenant en superficie suivant titre ancien 71 centiares en ce compris l'assiette des murs limitrophes et cadastrée suivant titre section B numéro 447/U et suivant extrait récent section B numéro 447C3 pour 70 centiares.

Ci-après dénommé "le bien".

ORIGINE DE PROPRIETE

Depuis plus de trente ans à dater des présentes le bien prédécrit appartenait aux époux Gérard Charles Achille DEMUYLDER- KUMPS Bertha Marie, à Maleizen-Overijse et aux époux Marcel Gustave DEMUYLDER – CRISTENS Hortensia à Haren,

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Hans Berquin à Bruxelles, le 28 avril 1982, transcrit audit bureau, le 24 mai suivant, volume 8994 numéro 3, contenant partage, les époux DEMUYLDER-CRISTENS prénommés ont cédé tous leurs droits indivis dans ledit immeuble aux époux DEMUYLDER-KUMPS prénommés, lesquels sont donc devenus propriétaires de la totalité du bien prédécrit.

2
Gérard Charles Achille DEMUYL-
e, à Maleizen-Overijse ont vendu le
ESI -DILAVORE Pietra. aux termes
re Jean-Paul Vernimmen à Rhode-
988, transcrit audit bureau le 5 sep-
9 numéro 21.

prénommée est décédée à Schaer-
s laisser d'autre héritier réservataire
aux termes de son testament authen-
-Paul Vernimmen prénommé, le 26
nstitué son époux Monsieur CIRESI
universel de sa succession.

onino a vendu ledit bien aux époux
parants aux présentes aux termes
Jean-François Poelman soussigné
audit bureau sous la référence 50-T-

ONS SPECIALES

comparant reprend les conditions repri-
aire Barbé à Bruxelles, le 14 janvier
es: *"Il est interdit aux acquéreurs
de toute usine ou négoce pouvant
insalubrité ou autrement."*

atifs seront subrogés dans tous les
comparant résultant des stipulations
pour autant qu'elles soient encore
au bien précité.

S URBANISTIQUES

ttire l'attention du comparant sur les
Gouvernement de la Région de
avril deux mille quatre, adoptant le
agement du territoire ci-après dé-

, le notaire instrumentant a deman-
peek de délivrer les renseignements
nt au bien objet des présentes.

adite Commune en date du 3 mars
en zone mixte au Plan Régional
également précisé que le bien se
ppement Renforcé du Logement et

in 2008, ledit service d'urbanisme a
logements que l'immeuble comporte
4 et que sauf preuve contraire, ledit
de 4 logements dans l'immeuble (1

reçu une copie desdites réponses
i les biens ni une partie des biens
l'objet d'un permis d'urbanisme ou
laissant prévoir que pareil permis

pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1^{er} du COBAT.

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

ASSAINISSEMENT

Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 18 février 2010, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue. Cette attestation stipule que la parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

ACTE DE BASE

Au terme de cet exposé, le comparant nous a requis, en qualité de notaire, de dresser acte authentique de son intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-2 à 14 du Code Civil.

Annexe

Le comparant nous a ensuite remis, pour être annexé au présent acte, le plan dressé par l'architecte Dedecker le 26 février 1969. Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter l'un en fonction de l'autre.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci. Ils ne seront toutefois pas transcrits à la conservation des hypothèques compétente.

Division juridique du complexe

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

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

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part des parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparé-

eux ou à titre gracieux, et qu'il peut
bits réels.

Communes et privatives

copropriété et indivision forcée

général tout ce qui n'est pas décrit ci-

Communes les parties du bâtiment
age de tout ou partie des coproprié-

Communes et privatives

les parties communes afférentes à
terminées par rapport à la valeur de

du sous-sol

et sa cage, dégagement des caves

à 8 au niveau du sous-sol, com-

usive : la cave proprement dite avec
quote-part dans les parties com-

rez-de-chaussée

entrée, hall d'entrée, escalier et sa

de-chaussée comprenant :

usive : porte d'entrée privative, les
tement

ision forcée : deux cent
0è) des parties communes dont le

usive de la cour à charge d'en sup-

deuxième et troisième étages

escalier et sa cage.

mier étage comprenant :

usive : porte d'entrée privative, les
tement

n forcée : deux cent soixante-
des parties communes dont le ter-

xième étage comprenant :

usive : porte d'entrée privative, les
tement

en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq/millièmes (265/1.000è) des parties communes dont le terrain.

L'appartement situé au troisième étage comprenant :

en propriété privative et exclusive : porte d'entrée privative, les pièces qui composent l'appartement

en copropriété et indivision forcée : deux cent dix/millièmes (210/1.000è) des parties communes dont le terrain.

la jouissance privative et exclusive 1/ du palier du 3^{ème} étage et 2/ de la plateforme au niveau du 3^o étage avec possibilité de transformer celle-ci en terrasse, à ses frais et moyennant les autorisations nécessaires auprès des administrations compétentes.

Observations : Les caves ne peuvent être cédées (ou louées) qu'à des copropriétaires (ou locataires) de l'immeuble.

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

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

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

Servitudes

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

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

Ces dispositions s'appliquent notamment :

- aux vues qui existeraient d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature existantes ou à créer;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau, de gaz, d'électricité et de télédistribution ou autres;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

En cas de nécessité pour l'entretien et/ou la réfection de la toiture et des façades, le propriétaire de l'appartement du dernier étage et/ou du rez est tenu de donner l'accès au toit et/ou aux façades via son appartement.

Mode de calcul de la quote-part de copropriété

s copropriétaires de locaux privatifs communes, terrain compris est exprimé, en millièmes pour former un total ensemble de l'immeuble.

déterminé en proportion de leur valeur. Pour valuer cette valeur, il n'est pas tenu de déduire les travaux utilisés pour la finition du bien, ni les équipements de manière à assurer la valeur intrinsèque). Il s'impose à tous les copropriétaires acceptés par eux.

DE COPROPRIETE **PERSONNALITE JURIDIQUE**

ARTICLE 1

Les copropriétaires acquièrent la personnalité juridique sous les deux conditions suivantes :

1. Par la cession ou l'attribution d'un lot

2. Par l'acte de base et du règlement de copropriété.

"Association des copropriétaires 18-120 à Schaerbeek".

Le règlement, précisé dans l'acte de base, définit les droits et obligations des copropriétaires. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre objet que l'accomplissement de son rôle dans la conservation et l'administration du groupe d'immeubles bâtis.

Elle condamne l'association des copropriétaires à la responsabilité sur le patrimoine de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part dans les parties communes.

OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

PARTIES COMMUNES

Tous les copropriétaires ont le droit de faire usage des parties communes à leur destination et en tenant compte des intérêts des autres copropriétaires et occupants.

Les parties communes, le terrain, tant pour sa partie non bâtie, les fondations et les murs, les locaux privatifs, la toiture, (le réseau des terrasses et balcons mais non les escaliers) le réseau de conduites d'eau, les portes de visite, les gouttières, les escaliers, le hall d'entrée et la cage d'escalier, et les parties qui sont destinées à l'usage de

La partie commune liée à un lot ne peut être vendue ou saisie qu'avec le lot dont elle

c) Les travaux de transformation aux parties communes ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des trois quarts des voix. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent :

- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix dans les autres cas.

- toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

ARTICLE 3 : PARTIES PRIVATIVES

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le Code Civil et le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromet la solidité de l'immeuble ou qui entraîne des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble. Tel est notamment le cas des châssis de fenêtres, des volets, des vitres de la façade avant, des portes de palier donnant accès aux lots par les couloirs communs.

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

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

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

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, qu'elle soit ou non habitée, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre

se, entrepreneurs et exécutants de
s communes. En cas d'absence, le
est tenu de remettre au syndic une
aute de quoi il sera responsable de
tuellement en son absence.

peut rien entreprendre par ailleurs
nuisance pour les autres coproprié-

est destinés à l'habitation; aucun com-
té; une activité professionnelle n'y
être exercée sans que le public ait
condition que cet usage n'entraîne
habitants de l'immeuble et que les au-
des autorités compétentes aient
que ceci n'est pas contraire à ce qui
"Conditions Spéciales".

MISSION DE LA PROPRIETE

n de la propriété d'un lot, le copro-
à son notaire le syndic de l'im-
u notaire, fournira l'état:

de conservation, d'entretien, de ré-
ées par l'assemblée générale avant
ais dont le paiement ne devient exi-
cette date;

ition de parties communes, décidée
ant la date de la transmission, mais
exigible que postérieurement à cette

ues par l'association des coproprié-
és antérieurement à la date de la
iement ne devient exigible que pos-

nventions contraires en ce qui con-
ette, le nouveau copropriétaire sup-
es ainsi que les charges ordinaires
eure à la date de la transmission.

n de la propriété d'un lot :
nt est créancier de l'association des
e de sa quote-part dans le fonds de
a période durant laquelle il n'a pas
s communes; le décompte est établi

fonds de réserve demeurera la pro-

oulement", la somme des avances
, à titre de provision pour couvrir les
s que les frais, d'éclairage des par-
gérance etc.

éserve", la somme des apports de
faire face à des dépenses non né-

riodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement de toiture

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

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail) ou de l'autorisation d'occupation, le copropriétaire informera le titulaire du droit au moment de la concession, de l'existence éventuelle du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire informera le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les appartements ne peuvent être donnés en location ou en usage qu'à des personnes convenables et solvables. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location, de cession de contrats de bail.

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

CHAPITRE 3 : REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 6 : ENUMERATION DES CHARGES COMMUNES

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous frais d'entretien et de maintenance, ainsi que les frais de réparation aux parties communes, les frais d'administration de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Sauf lorsque les impôts grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

d) La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

ARTICLE 7 : REPARTITION DES CHARGES

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de chaque partie privative, soit proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

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

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'associa-

le droit de vérifier les comptes et les

peut demander au juge de rectifier :

partes dans les parties communes
calculée inexactement ou si elle
suite de modifications apportées à

des charges si celui-ci lui cause
le calcul de celles-ci s'il est inexact
suite de modifications apportées à

PARTICIPATION AUX CHARGES

demander le paiement à intervalles
le montant sera fixé annuellement

ou ponctuelles ne peuvent être cou-
dic a le droit de réclamer aux copro-
provision complémentaire, après
mentaire par présentation de la fac-
nt tenus de verser cette provision
nze jours de la demande.

au moins une fois par an, à l'assem-
général des dépenses et recettes.

solde est conservé à titre de réserve
fonctionnement futur. L'assemblée
nt du montant des provisions.

copropriétaires doivent verser leur
atif au plus tard dans un délai d'un
art dans les parties communes.

copropriétaire de verser la provision,
ou la participation définitive aux
à l'intéressé une mise en demeure
copropriétaires.

riétaire est redevable porteront pour
leur de cinq pour cent (5%) à l'inté-

on, le syndic a le droit de percevoir
aire des loyers à concurrence des
. Le locataire ne peut s'y opposer et
bligations de paiement à l'égard du

ARTICLE 9: RECETTES

pour les parties communes, elles
des copropriétaires.

si ces sommes sont affectées en
de fonctionnement ou au capital de
être distribuées aux copropriétaires
art aux parties communes.

ARTICLE 10: ASSURANCE

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

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

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

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

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

b) Dans le cas où une prime complémentaire est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une assurance complémentaire à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

ARTICLE 11 : DESTINATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit :

Dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partielle, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

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

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

est insuffisante pour couvrir les tra-
 montant complémentaire est à charge
 onnellement à la participation de
 munes. Ce supplément est exigible
 nt l'assemblée qui a fixé le montant
 rêt de plein droit et sans mise en
 é de cinq pour cent (5%), à l'expi-

ui n'ont pas pris part au vote ou qui
 ion, peuvent céder leurs parts dans
 res aux copropriétaires qui le sou-
 rs parts légitimes à l'indemnité.

parties, le prix de cette cession est
 commun accord.

nt à raison d'un tiers, le solde étant
 année, majorés des intérêts légaux
 e la portion du capital.

uble n'est pas reconstruit, l'associa-
 dissoute. L'indemnité d'assurance
 te éventuelle sont à partager entre
 portionnellement à leur participation
 après déduction des dettes éven-

: ASSEMBLEE GENERALE

ERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

ordinaire des membres de l'asso-
 e annuelle, doit être convoquée
 eure à fixer par la première assem-

un jour férié légal, l'assemblée se
 e qui suit.

ale extraordinaire peut être convo-
 se concerter et de décider de toute
 ences de l'assemblée et impliquant
 statuts.

LIEU DE L'ASSEMBLEE

nit au siège de l'association ou en
 de la commune mentionné sur la

S DE L'ASSEMBLEE GENERALE

un lot fait partie de l'assemblée gé-
 érations.

u droit de propriété d'un lot, par
 un nu-propriétaire, ou en cas d'indi-
 articiper aux délibérations est sus-
 r les intéressés de la personne qui

ON DE L'ASSEMBLEE GENERALE

- a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- b) L'assemblée générale peut être convoquée également à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.
- c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au juge lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.
- d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.
- d) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

ARTICLE 16 : BUREAU

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

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

ARTICLE 17 : QUORUM DES PRESENCES

- a) L'assemblée générale ne peut délibérer valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent au moins la moitié des participations dans les parties communes.
- b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 18 : MAJORITES

- a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-après.
- b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :
- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - de la création et de la composition d'un conseil de gestion qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

décide à la majorité des quatre cin-
 tion aux statuts, en ce compris la
 des charges de copropriété;
 la destination de l'immeuble ou d'une
 l'immeuble ou de la remise en état
 cas de destruction partielle;
 biens immobiliers destinés à deve-
 position de biens immobiliers com-
 statue à l'unanimité des voix de
 de la répartition des quotes-parts de
 reconstruction totale du bien immo-
 association.

DE VOTE - REPRESENTATION

dispose d'un nombre de voix cor-
 dans les parties communes, à l'ex-
 ssus.

ut se faire représenter par un man-
 plée générale ou non. Les conseils
 admis, sauf s'ils représentent le

e désigné comme mandataire d'un
 est copropriétaire, il a le droit de
 rations de l'assemblée. Toutefois, il
 rations et aux votes portant sur les
 concernant la mission qui lui a été
 'applique également à tout autre
 personne employée par l'associa-

art au vote, même comme manda-
 ix supérieur à la somme des voix
 ropriétaires présents ou représen-

partage des voix, l'assemblée de-
 'un tiers conseil à désigner en con-

: ORDRE DU JOUR

ut délibérer ou statuer légalement
 à l'ordre du jour annoncé ou qui y
 points ne figurant pas à l'ordre du
 d'une délibération qu'au sein d'une
 ores sont présents et si la décision
 t adoptée à l'unanimité.

OTE DE PRESENCE

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

ARTICLE 22 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE

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

ARTICLE 23 : PROCES VERBAL

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5 : SYNDIC

ARTICLE 24 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION

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

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

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

Le syndic est rééligible.

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

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

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres 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, ainsi que la durée de son mandat (et ses compétences). L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE 25 : COMPETENCES

blée générale aux dates fixées par
 tout moment lorsqu'une décision doit
 éré de la copropriété;
 sions de l'assemblée générale dans

exécuter ces décisions;

conservatoires et tous actes d'ad-
 ure le maintien en bon état des par-
 uer tous les travaux et réparations
 gente);

de l'association des copropriétaires
 u montant des dépenses entre les
 nde d'effectuer les versements né-

ciation des copropriétaires, tant en
 es affaires communes;

s dettes visées à l'article 577-11 § 1
 demande qui lui en est faite par le

oute personne occupant l'immeuble
 l ou réel mais ne disposant pas du
 générale, la date des assemblées
 uler par écrit ses demandes ou ob-
 es communes qui seront à ce titre
 e;

siège de l'association le règlement
 ai d'un mois après l'élaboration de
 ans délai, le règlement d'ordre inté-
 ations décidées par l'assemblée gé-

tre recommandée l'existence du rè-
 du registre des résolutions de l'as-
 ersonne titulaire d'un droit réel ou
 e titulaire d'une autorisation d'occu-
 ce droit ne l'a pas fait au moment où
 également après l'octroi de ce droit
 u règlement d'ordre intérieur et lors
 de l'assemblée générale.

tte dernière notification à toute per-
 sein de l'assemblée générale mais
 présentée;

les autres copropriétaires sans dé-
 opriétaire qu'il exerce une action re-

ion de l'association si l'assemblée
 désigner un liquidateur;

s d'assurances relatifs aux parties

n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche.

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

ARTICLE 26 : RESPONSABILITE – DELEGATION

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

ARTICLE 27 : REMUNERATION

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

ARTICLE 28 : INTERET PERSONNEL - CONTRADICTOIRE

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic a un intérêt personnel ou contradictoire direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer l'assemblée générale. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

CHAPITRE 6 : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 29 : DISSOLUTION

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

ARTICLE 30: LIQUIDATION

- a) l'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.
 - b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
 - c) Les articles 186 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
 - d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.
- Cet acte contient :

assemblée générale où les livres et
les copropriétaires seront conservés

en vue de la consignation des
t aux créanciers ou aux coproprié-
leur être faite.

s dispositions reprises aux articles
. Les stipulations qu'ils contiennent
dans la mesure où elles contrevien-

jusqu'à la vente par lui du dernier
eur Taspinar comparant aux pré-

CTIONS FINALES

INSCRIPTION D'OFFICE

es Hypothèques est expressément
procéder à une inscription à l'occa-
sent acte.

FRAIS

t du présent acte sont à charge du
ésent acte. Il reste libre d'envisager
ment à charge des acquéreurs de

ent du droit d'écriture de cinquante

EN DE DOMICILE

es, élection de domicile est faite par
e ou son siège social ci-dessus indi-

*au vu des pièces d'état civil requi-
s noms, prénoms, lieux et dates de
s'ils sont énoncés ci-dessus.*

dessus.

représenté comme dit est, a signé

ek 1e Bureau

2010 Volume folio case

Le Receveur (signé)

TION CONFORME

