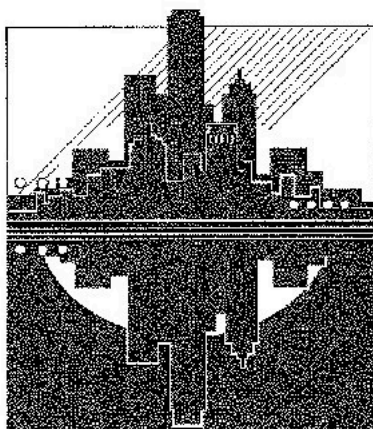


**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE LODEWIJK VAN BOECKEL 13-15**

*Ayant son siège à Evere (1140 Bruxelles),  
Rue Lodewijk Van Boeckel 13 - 15*

**ACTE DE BASE, REGLEMENT DE COPROPRIETE  
ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

*Dressés le 21 août 2006  
par Maître Paul Maselis, Notaire à Schaerbeek*



[illegible]

Transcrit  
III<sup>e</sup> Bureau Hyp. Bruxelles  
Ref : MB/003109-019

Rép. n° : 12897  
Annexes : 3

**ACTE DE BASE, REGLEMENT DE COPROPRIETE et  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR de l'ASSOCIATION  
DES COPROPRIETAIRES "LODEWIJK VAN BOECKEL 13 -  
15", ayant son siège à Evere (1140 Bruxelles), Rue Lodewijk Van  
Boeckel 13 -15**

**L'AN DEUX MILLE SIX.**

**Le vingt et un août.**

A Schaerbeek, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Paul MASELIS**, Notaire résidant à Schaerbeek.

**ONT COMPARU :**

1. **Madame LAMBERT Irma Pierrette**, sans profession, née à Differdange (Luxembourg) le deux août mil neuf cent trente-six, de nationalité Belge, épouse de Monsieur **VAN DEN HURK Werner Théodore**, pensionné, né à Wulvergem le dix-huit février mil neuf cent vingt-trois, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue des Capucines, 23.

**Carte d'identité numéro 085 0183586 23**

**Registre national numéro 360802 056-17**

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Wets Paul, à Schaerbeek, le premier juillet mil neuf cent soixante-et-un, non modifié à ce jour, tel que déclaré.

2. **Monsieur VAN DEN HURK Jacques Werner**, employé, né à Louvain, le dix-huit août mil neuf cent soixante-deux, de nationalité Belge, célibataire, demeurant à Ixere (1140 Bruxelles), Rue Lodewijk Van Boeckel, 15/B7.

**Carte d'identité numéro 076 0048496 49**

**Registre national numéro 620818 073-66**

3. **Monsieur VAN DEN HURK Paul Werner**, administrateur, né à Louvain, le vingt novembre mil neuf cent soixante-trois, de nationalité Belge, époux de Madame **VANDENHAESEVELDE Diane**, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles) Rue Mimosa, 36.

**Carte d'identité numéro 085 0277517 58**

**Registre national numéro 631120 051-70**

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden Ludovic à Schaerbeek le dix-neuf avril mil neuf cent nonante-trois, non modifié à ce jour, tel que déclaré.

Les comparants sub 1., 2. et 3. sont ici représentés par :

**Monsieur VAN DEN HURK Werner Théodore**, pensionné, né à Wulvergem le dix-huit février mil neuf cent vingt-trois, de nationalité Belge, époux de Madame LAMBERT Irma Pierrette prénommée, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue des Capucines, 23

**registre national numéro 230218 057-94**

**carte d'identité numéro 085 0212941 84**

aux termes d'une procuration authentique reçu par le notaire MASELIS Paul, à Schaerbeek, le six décembre deux mille cinq, dont une expédition est restée ci-annexée.

Ci-après dénommés "**le comparant**".

## **EXPOSE PREALABLE**

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

1. Il est propriétaire du bien immeuble situé à Evere (1140 Bruxelles), Rue Lodewijk Van Boeckel 13, plus amplement décrit ci-après.

2. Le comparant entend diviser l'immeuble en plusieurs lots, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

3. Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

## **TITRE I - ACTE DE BASE**

### **I. DESCRIPTION ET ORIGINE DES BIENS**

#### **Commune d'EVERE (première division – article 05349)**

Une maison de rapport situé Rue Lodewijk Van Boeckel 13, cadastré section A, partie du numéro 373 V 2, étant le lot 13A pour une superficie d'un are, quatre-vingt centiares, selon plan de mesurage établi par le Bureau Paul Verwacht, Architecte, Géomètre-Expert en date du sept juillet deux mille et six, dont un exemplaire reste ci-annexé.

Actuellement cadastré selon extrait cadastral avec situation au premier janvier deux mille cinq section A, numéro 373 V 2 comme building, pour une superficie de deux ares, vingt-cinq centiares, ayant un revenu cadastral non indexé de douze mille cinq cent vingt et un euro (€ 12 521,00).

Tel que ce bien est plus amplement décrit à l'acte de division reçu ce jour antérieurement aux présentes par le notaire Maselis Paul.

#### **Origine de propriété**

A l'origine les biens prédécrits appartenaient :

1. le terrain pour une superficie de cinq ares, treize centiares :

- pour moitié à Monsieur **VAN DEN HURK Jacobus**, entrepreneur, né à Achel, le vingt cinq mai mil huit cent quatre-vingt-huit et son épouse **Madame STEUPERAERT Magdalena Maria Angela**, née à Cruyshoutem, le trente et un janvier mil huit nonante-huit, ensemble à Evere et

- pour l'autre moitié à **Monsieur VAN DEN HURK Werner** prénommé ;  
pour l'avoir acquis ensemble aux termes d'un acte reçu par le notaire De Ruydts Jean-Pierre, à Vilvoorde, le trente-et-un mai mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept mars suivant, volume 4161, numéro 7.

Madame STEUPERAERT Magdalena, prénommée, ayant eu son dernier domicile à Woluwé-Saint-Lambert y est décédée le trente et un août mil neuf cent cinquante-huit, laissant comme seuls héritiers légaux et réservataires son enfant unique, Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé et son époux survivant, Monsieur VAN DEN HURK Jacobus.

Monsieur VAN DEN HURK Jacobus, prénommé ayant eu son dernier domicile à Etterbeek, est décédé à Leuven le vingt et un mars mil neuf cent soixante-trois, laissant comme seul héritier légal et réservataire son unique enfant, Monsieur VAN DEN HURK Werner prénommé.

2. le terrain pour une superficie de un are, soixante et un centiares et septante-cinq dixmilliares à Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire De Ruydts Jean-Pierre, à Vilvoorde, le dix-huit avril mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix juin suivant, volume 4304, numéro 18.

3. le terrain pour une superficie de quatre ares cinquante-neuf centiares septante-quatre dixmilliares à Monsieur VAN DEN HURK Werner prénommé pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par les notaires Lambert Roger à Schaerbeek et Vandroogenbroeck Victor, à Evere, le dix-huit mai mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept juin suivant, volume 6158, numéro 9.

4. les bâtiments pour les avoirs fait construire à ses frais.

Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé a fait donation en nue-propriété chacun pour un/tiers à son épouse, **Madame LAMBERT Irma Pierrette** et ses deux enfants, **Messieurs VAN DEN HURK Jaques et Paul**, tous prénommés, aux termes d'un acte reçu par le notaire Neyrinck Jacques, à Bruxelles, le vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze septembre mil neuf cent quatre-vingt-six, volume 9650, numéro 24.

Monsieur VAN DEN HURK Werner, prénommé a purement et simplement renoncé à son usufruit aux termes d'un acte reçu par le notaire Limpens Pierre, à Schaarbeek, le dix-neuf novembre mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau.

## **II. DESIGNATION ET DIVISION DU BIEN - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE**

L'immuble se compose d'un immeuble principal à rue présentant :

- des sous-sols type caves ;
- un rez-de-chaussée bas partiellement enterré comprenant un appartement et une cour arrière ;
- le premier étage comprenant un appartement ;
- le deuxième étage comprenant deux appartements ;
- le troisième étage comprenant deux appartements ;
- le quatrième étage comprenant deux appartements ;
- le cinquième étage comprenant deux appartements.

Le comparant déclare vouloir placer ce bien 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 le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbaux dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées des lots 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 (1.000/1.000)** 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 biens 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 le lot proprement dit, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote part lui afférente dans les parties communes.

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et de règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les 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 du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

### **III. ANNEXES AUX STATUTS**

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans de division dressés par le Bureau Paul VERWACHT, dont les bureaux sont établis à 3090 Overijse, Metsijsdreef 8.

Ces documents forment 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 les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

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 pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de

ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

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

##### **1. Généralités**

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs 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 lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - électricité - gaz - téléphone) 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient 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 différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

##### **2. Servitudes et clauses particulières**

1) Les lots subissent une servitude de passage relative aux installations techniques existantes ou à venir et desservant les autres lots et/ou les communs.

2) Les lots subissent une servitude de passage occasionnel à des fins de réparation et d'entretien, menu et gros, du bâtiment et/ou des installations techniques quelconques dont tout particulièrement les lots neuf et dix en ce qui concerne les toitures, corniches souches de cheminées et leurs accessoires.

3) Il appartiendra aux propriétaires de chaque lot, d'affecter les distributions d'eau, d'électricité, de gaz, sur leurs compteurs, ainsi de même pour les circuits de chauffage et radiateurs, tous travaux à cet égard incombant à leur charge exclusive.

4) Il appartiendra à la copropriété de pourvoir les communs de compteurs de passage séparés s'il échet (éclairage - l'eau du WC en sous-sols et/ou autres...).

5) Transitoirement, en attente de l'établissement d'un revenu cadastral pour chacune des entités par les autorités compétentes, chaque lot prendra à sa charge à raison de sa quotité dans les communs, sa part du précompte immobilier total de la copropriété.

6) Chaque lot aura à entretenir les conduits intérieurs des cheminées le desservant, et des installations et accessoires de chauffage y raccordés.

7) Le lot un aura la charge intégrale de l'entretien de la cour et à ses frais exclusifs, y compris de tous ses accessoires, dont les décors des murs de clôture ; seul l'entretien structurel voire le remplacement s'il échet des murs de clôture demeurera commun.

8) Il existe différentes servitudes entre les lots issus de la division des immeubles 13 et 15, tel que précisé à l'acte de division reçu ce jour par le notaire soussigné, textuellement reproduites ci-après :

**« 2. Servitudes et clauses particulières »**

1. Les lots ainsi créés subissent une servitude de passage relative aux installations techniques existantes ou à venir et desservant les autres lots établis à l'origine « par destination du père de famille » dont plus particulièrement et non limitatif, l'adduction vers la citerne Mazout du numéro 13A entre les points CM1 et CM2 du numéro 15.
2. Le lot 13A Rue Lodewijk Van Boeckel (372/V/2) bénéficie d'une servitude perpétuelle de surplomb (c'est à dire des étages et des sous-sols), sous et dessus partie de la rampe carrossable d'accès dans la zone A-C-D-E-F-G-N-B-A du nouveau lot 15A formé Rue Lodewijk Van Boeckel.
3. Les lots 13A, 13B et 15A se concerteront afin de couvrir les risques incendies et corollaires par une et la même compagnie d'assurance.
4. Le lot 13B Rue Lodewijk Van Boeckel supporte une servitude de surplomb d'une terrasse sur le périmètre P-K2-B-M-P au profit de l'appartement du premier étage du lot 13A, la zone plancher prenant appui sur les murs périmétriques P-K2-B-M. Le bénéficiaire de la servitude subira la servitude de passage et d'accès occasionnels pour vérification, entretien ou remplacement s'il échet de l'étanchéité de la toiture-terrasse sous-jacente du lot 15A.
5. Chaque lot installera ou déplacera ses propres compteurs électriques, gaz et d'eau sur sa propre parcelle. Les adductions d'eau, de gaz et d'électricité seront indépendante et propres à chaque lot. Chaque lot reliera et connectera ses adductions eau, gaz et électricité à ses propres réseaux et ainsi de même pour les circuits de chauffage et radiateurs.
6. La parcelle Rue Lodewijk Van Boeckel numéro 13 (372/V/2), soit les lots 13A et 13B supportent une servitude de passage des eaux d'égout en provenance de l'égout principal enterré de la parcelle Rue Lodewijk Van Boeckel numéro 15 (372/D/3) soit les lots numéros 15A et 15B. L'entretien et la cas échéant le remplacement des conduits d'égout passant par les numéros 13A et 13B se fera à frais partagés à raison de un dixième pour le lot 15 A-13B et neuf dixièmes pour le lot 13A.
7. Le lot 13B bénéficie d'une servitude de prise de lumière (baies garnies de blocs de verre) sur la cour arrière du lot 13A, tant au rez surbaissé qu'à l'étage entre le points T et P, et au rez surélevé entre les points P et M.  
Le propriétaire du lot 13B bénéficiera d'une servitude gratuite et perpétuelle de vue droite et oblique à charge du lot 13A. Il pourra à cette fin et à ses frais, moyennant les éventuelles autorisations nécessaires, remplacer les blocs de verre par des fenêtres ouvrantes en respectant les gabarits actuels. Il veillera à ce que ces fenêtres ne puissent pas donner un accès physique à la cour.
8. Entre les lots 15A et 15B existent des liens structurels (colonnes support de profiles sous toiture) et des continuités dans les évacuations des eaux de toitures. Toute modification physique de l'un ou l'autre lot nécessitera de

*prendre toutes les mesures nécessaires afin de conserver la pérennité et l'intégrité de l'autre lot. Les écoulements de toiture actuels seront conservés. »*

9) Le propriétaire lotisseur se réserve le droit de jouissance gratuite de la toiture plate au sixième étage, droit strictement limité à des fins de location de celle-ci pour pose et utilisation d'antennes relais de téléphonie mobile, ainsi que la servitude de passage des adductions électriques et autres y relatives redescant jusqu'aux sous-sols. Le propriétaire lotisseur et ses locataires conservent donc également une servitude de passage dans les parties communes de l'immeuble, afin de se rendre occasionnellement sur ladite toiture plate. Il conserve également la jouissance gratuite d'une des caves communes pour les installations de téléphonie mobile. Il conserve de ce fait le droit de jouissance et de passage en façades arrière et aux sous-sols des câbles reliant les antennes. Ces droits de jouissance et de passage s'éteindront au jour du décès du propriétaire lotisseur, mais il appartiendra dès lors à la copropriété de s'entendre avec la ou les société(s) de téléphonie mobile pour l'éventuelle poursuite des locations du toit et de la cave et le maintien des installations.

10) **LE LOT NUMERO 11** de la copropriété auquel il est attribué onze millièmes en quotités dans les parties communes n'interviendra toutefois dans aucune charge ou frais de gestion et d'entretien gros et menu, voir renouvellement afférant à la copropriété de la Rue Lodewijk Van Boeckel numéro 13, vu son caractère purement accessoire au lot 15A et 13B. Toutefois le lot numéro 11 pourra intervenir dans les différentes réunions de co-propriété du numéro 13A toutes les fois que l'ordre du jour comportera un point qui le concerne directement ou indirectement ou qu'il y aura intérêt (notamment, le cas de démolition et/ou de reconstruction de l'immeuble). Le propriétaire du lot numéro 11 a l'obligation de rendre à ses propres frais toute adduction d'eau, de chauffage et d'électricité indépendante de la copropriété Rue Lodewijk Van Boeckel numéro 13. Par contre, les conduites (eau chauffage, électricité, gaz) desservant les différents niveaux du numéro 13 et traversant le dit lot numéro 11 doivent être maintenus et préservés par le propriétaire du lot numéro 11.

11) Le lot 2 de la copropriété Rue Lodewijk Van Boeckel numéro 13 bénéficiera d'une servitude perpétuelle de surplomb du bien Rue Lodewijk van Boeckel numéro 15 pour sa terrasse telle qu'existante actuellement, la zone plancher prenant appui sur les murs. Le bénéficiaire de cette servitude subira toutefois la servitude de passage et d'accès occasionnels pour vérification, entretien ou remplacement s'il échet de l'étanchéité de la toiture-terrasse soujacente du bien Rue Lodewijk Van Boeckel numéro 15.

12) La porte d'accès marquée U au plan de division (vers le lot 1) a été condamnée.

13) Les balcons arrières tels qu'ils existent actuellement des lots 4 (2D), 6 (3D), 8 (4D) de la copropriété numéro 13 bénéficient d'une servitude perpétuelle de surplomb de la propriété numéro 15 et les dits lots bénéficient ainsi de vues droites et obliques au départ des dits balcons et fenêtres en leur façade arrière, aux dimensions existantes actuellement sur la propriété numéro 15.

14) Toutes les parois verticales et les planchers séparant la copropriété du numéro 13 de la propriété numéro 15 seront considérés mitoyens ; en ce qui concerne les parois, à hauteur d'héberge des toits, et en ce qui concerne les cours-jardincts et terrasses jusqu'à deux mètres soixante centimètres de hauteur au-dessus du niveau sol ou plancher. La mitoyenneté ne porte que sur le gros-œuvre.

15) **LA COPROPRIETE DU NUMERO 13 ET LE OU LES PROPRIETAIRES DU NUMERO 15** se concerteront afin de faire couvrir les

risques incendie et corollaires par une et la même compagnie d'assurances.

16) Il appartiendra aux nouveaux différents copropriétaires du numéro 13 et à sa copropriété de se conformer à toutes exigences et contraintes imposées par les présentes et à celles qui pourraient naître de la présente division, ainsi qu'à celles imposées par les autorités, dont la commune d'Evere, le tout à leurs propres risques et périls sans aucune intervention ni recours de ou envers le vendeur, le notaire instrumentant et les géomètres-experts soussignés.

## **V. DESCRIPTION DU BIEN**

### **1. Généralités**

Le bien se compose d'un immeuble principal à rue présentant des sous-sols un rez-de-chaussée avec cour et cinq étages.

### **2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes**

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

#### **1) le LOT 1 (rez-de-chaussée)**

##### **a. en propriété privative et exclusive :**

##### **• aux sous-sols :**

Quatre Caves numéros « Cave A », « Cave B », « Cave Rez » et « Cave Rez bis ».

(telles que reprises au plan de division, sous couleur jaune)

##### **• au rez-de-chaussée :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à l'avant ;
- deux chambres à l'arrière ;
- une salle-de-bains, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale et local water-closet ;
- la jouissance exclusive et privative de la cour arrière.

(tel que repris au plan de division sous rez-de-chaussée couleur jaune)

##### **b. en copropriété et indivision forcée :**

cent et huit/millièmes (108/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

#### **2) le LOT 2 (premier étage)**

##### **a. en propriété privative et exclusive :**

##### **• aux sous-sols :**

Les caves numéros « cave 1<sup>er</sup> » et « cave 1 bis ».

(telles que reprises au plan de division, sous couleur verte)

##### **• au premier étage:**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à l'avant ;
- trois chambres à l'arrière, un balcon et une terrasse ;
- une salle-de-bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale ;

- un petit local supplémentaire à l'avant et un local d'accès.

(tel que repris au plan de division sous premier étage couleur verte)

##### **b. en copropriété et indivision forcée :**

cent vingt-six/millièmes (126/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**3) le LOT 3 (deuxième étage – gauche – 2G)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 2G

(telle que reprise au plan de division sous couleur pourpre claire)

• **au deuxième étage - gauche :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse à rue en avant de la cuisine ;
- deux chambres à l'arrière et un balcon ;
- une salle-de-bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie

centrale ;

(tel que repris au plan de division sous deuxième étage couleur pourpre claire)

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six/millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**4) le LOT 4 (deuxième étage – droit – 2D)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 2D

(telle que reprise au plan de division sous couleur bleue)

• **au deuxième étage - droit :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse à rue en avant de la cuisine ;
- deux chambres à l'arrière et un balcon ;
- une salle de bains, local water-closet, cagibi, hall d'entrée en partie

centrale.

(tel que repris au plan de division sous deuxième étage couleur bleue)

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six/millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**5) le LOT 5 (troisième étage – gauche – 3G)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 3G.

(telle que reprise au plan de division sous couleur pourpre foncé)

• **au troisième étage - gauche :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse à rue en avant de la cuisine ;
- deux chambres à l'arrière et un balcon ;
- une salle de bains, local water-closet, vestiaire, hall d'entrée en partie

centrale.

(tel que repris au plan de division sous troisième étage couleur pourpre foncé)

b. en copropriété et indivision forcée :  
cent et six/millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**6) le LOT 6 (troisième étage – droit – 3D)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 3D.

(telle que reprise au plan de division sous couleur orange)

• **au troisième étage - droit :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse à rue en avant de la cuisine ;
- deux chambres à l'arrière et un balcon ;
- une salle de bains, local water-closet, cagibi, hall d'entrée en partie centrale.

(tel que repris au plan de division sous troisième étage couleur orange)

b. en copropriété et indivision forcée :  
cent et six/millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**7) le LOT 7 (quatrième étage – gauche – 4G)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 4G.

(telle que reprise au plan de division sous couleur grise)

• **au quatrième étage - gauche :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse à rue en avant de la cuisine ;
- deux chambres à l'arrière et un balcon ;
- une salle de bains, local water-closet, vestiaire, hall d'entrée en partie centrale.

(tel que repris au plan de division sous quatrième étage couleur grise)

b. en copropriété et indivision forcée :  
cent et huit/millièmes (108/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**8) le LOT 8 (quatrième étage – droit – 4D)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 4D.

(telle que reprise au plan de division sous couleur rose foncé)

• **au troisième étage - droit :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse à rue en avant de la cuisine ;
- deux chambres à l'arrière et un balcon ;
- une salle de bains, local water-closet, cagibi, hall d'entrée en partie

centrale.

(tel que repris au plan de division sous quatrième étage couleur rose foncé)

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six/millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**9) le LOT 9 (cinquième étage – gauche – 5G)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 5G.

(telle que reprise au plan de division sous couleur grisbleue foncé)

• **au cinquième étage - gauche :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse arrière ;
- une chambre et un petit local à l'arrière ;
- une salle de bains, local water-closet, vestiaire, hall d'entrée-dégagement

en partie centrale.

(tel que repris au plan de division sous troisième étage couleur grisbleue foncé)

b. en copropriété et indivision forcée :

soixante et un/millièmes (61/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**10) le LOT 10 (cinquième étage – droit – 5D)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **aux sous-sols :**

La cave numéro 5D.

(telle que reprise au plan de division sous couleur vertjaune)

• **au cinquième étage - droit :**

L'appartement composé de :

- un séjour, une salle à manger et une cuisine à rue ;
- une terrasse arrière ;
- une chambre à l'arrière ;
- une salle de bains, local water-closet, hall d'entrée en partie centrale.

(tel que repris au plan de division sous troisième étage couleur vertjaune)

b. en copropriété et indivision forcée :

cinquante-six/millièmes (56/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**11) le LOT 11 (rez-de-chaussée)**

a. en propriété privative et exclusive :

• **au rez-de-chaussée :**

- Un local aveugle donnant sur l'entrepôt et ses bureaux et un petit local water-closet à l'avant ; il est situé à droite et en arrière de l'ascenseur.

(tel que repris au plan de division sous troisième étage couleur rose claire)

b. en copropriété et indivision forcée :

onze/millièmes (11/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

**RECAPITULATIF**

LOT	PARTIE D'ETAGE	MILLIEMES
1	Appartement rez + quatre caves + jouissance exclusive de la cour Cent et huit millièmes	108
2	Appartement premier étage + deux caves Cent vingt-six millièmes	126
3	Appartement deuxième étage + une cave Cent et six millièmes	106
4	Appartement deuxième étage + une cave Cent et six millièmes	106
5	Appartement troisième étage + une cave Cent et six millièmes	106
6	Appartement troisième étage + une cave Cent et six millièmes	106
7	Appartement quatrième étage + une cave Cent et huit millièmes	108
8	Appartement quatrième étage + une cave Cent et six millièmes	106
9	Appartement cinquième étage + une cave Soixante et un millièmes	61
10	Appartement cinquième étage + une cave Cinquante-six millièmes	56
11	Local aveugle et local water-closet annexe à droite de l'ascenseur Onze millièmes	11
	<b>TOTAL :</b> mille millièmes	<b>1000</b>

**VI. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE**

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de :

1. de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2. de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privés.

3. de réunir deux ou plusieurs locaux privés.

4. de clôturer ou de murir certaines parties privées qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre

destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun à condition que celles-ci ne modifient pas la valeur respective des lots.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots qui appartiennent encore au comparant, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur adoptée à la majorité prévues à l'article 26 des statuts.

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au comparant et après la cession par celui-ci du dernier lot privatif au syndic. Ils ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage ou à la valeur respective des lots.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre/cinquièmes des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

## **VII. MANDAT**

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

# **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

## **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL**

### **Article 1.- Définition et portée**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont

arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article dix-neuf (19) paragraphe huit (8) des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à 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 l'immeuble.

#### 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 de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel 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 paragraphe 4 du Code civil.

#### Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent 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.

### **CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

#### Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "lot numéro ..." ou de manière générale "lot privatif".

#### Article 5.- Mode de calcul de la quote part de copropriété

Les quotes parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des

modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, 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 de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus pour les lot six et sept concernant la possibilité d'aménager leur grenier.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant 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 apportées à l'immeuble ;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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 6.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

##### 1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant tous les édifices dont question ci-avant, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle reposent les constructions divisées dont question ci-avant; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

## 2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous la parcelle bâtie ou non bâtie.

## 3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

Il s'agit des fondations, de murs porteurs, mitoyens et de façades, l'ensemble de l'ossature portante, les toitures plates et à versants ainsi que les étanchéités.

## 4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux balcons privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

## 5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

## 6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

## 7. Murs de clôture

Les murs entourant la cour, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler éventuellement les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la cour est privative, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

## 8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

## 9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

## 10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

## 11. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

## 12. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, le ramonage de la cheminée et éventuellement si il y a l'entretien de l'antenne.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

Il est remarqué que le propriétaire lotisseur se réserve le droit de jouissance gratuite de la toiture plate du sixième étage tel que précisé ci-avant sous « Servitudes et clause particulières ».

### 13. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

### 14. Fenêtres

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privés.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

### 15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

### 16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privés, sont privées, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

### 17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et avaloirs, le réseau d'égouts avec avaloirs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privé, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privé desservi.

### 18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, éventuellement au réservoir de mazout, de la chaufferie, les caves communes et aéra communs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

### 19. Locaux à usage commun

Sont également communs :

#### **1. des sous-sols au cinquième étage :**

- la cage d'escalier et d'ascenseur et tous leurs accessoires.

- Les paliers d'étage et leurs accessoires.

## **2. aux sous-sols**

- le dégagement et sas ouverts d'accès aux caves
- les dégagements compteurs
- la logette water-closet
- la chaufferie, le dégagement vers et l'espace tank à mazout, la cave centrale avant numérotée « cave c », tout les soupiraux.

## **3. au rez-de-chaussée**

- le proche suivi du hall et dégagement d'entrée et de la cave d'escalier.

## **4. au cinquième et sixième étage**

- les zones toitures plates non converties en terrasses. Le dégagement d'accès à la toiture plate du cinquième étage.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

## **20. Balcons**

Les balcons ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

## **21. Usage et jouissance exclusifs**

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin et/ou cour, était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

## **22. Chauffage central**

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

## **Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

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 inséparable.

La quote part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots 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 quote part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

#### Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes. Sont notamment privatifs : le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif et outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, de l'électricité, de gaz, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

#### Article 9.- 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 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.

Est incompatible 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 lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des 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.

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.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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 11 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 majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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 des 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 pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

#### Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des *trois/quarts des voix* des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, *avec l'accord d'un architecte* désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

#### Article 11.- Transformations

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* des propriétaires présents ou représentés, 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*.

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.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

### **CHAPITRE III - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **Article 12.- Dénomination - Siège**

Une association est créée dénommée « Lodewijk Van Boeckel 13 ». Elle a son siège dans l'immeuble concerné sis à Evere (1140 Bruxelles), Rue Lodewijk Van Boeckel 13.

#### **Article 13.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera 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 de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote part dans les parties communes.

#### **Article 14.- 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 demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

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 183 et suivant du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

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 :

a. l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b. les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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 propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien etcetera, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

#### Article 16.- Objet

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

#### Article 17.- Solidarité 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 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

#### Article 18.- 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 à son tour en informe les autres copropriétaires.

#### Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

##### 1. Assemblée générale des copropriétaires

##### § 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.

#### *§ 2. Composition*

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

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. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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 paragraphe 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 pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de que le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront 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 l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

#### *§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire*

L'assemblée générale annuelle se tient le **premier lundi du mois de**

**décembre** à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association 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'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours 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. Ce délai sera réduit à 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.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette 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 présents, représentés ou dûment convoqués.

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, défailants ou abstentionnistes.

## *§ 7.- Délibérations*

### *a) Droit de vote*

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent 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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

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 dans ces dépenses.

### *b) Quorum de présence - Deuxième assemblée*

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 quel que soit 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.

### *c) Majorité absolue*

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

### *d) Considérations pratiques*

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

### c) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

### § 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 présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes **à l'exception des modifications relatives à la répartition des charges du lot 11 pour lesquelles il devra être statué à l'unanimité**;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) 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 présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

#### 3° 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.

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, de 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 paragraphe 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 - Information*

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.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## II. Syndic

### § 1. Nomination

Est désigné en qualité de **syndic provisoire, Monsieur van den Hurk Werner Theodore prénommé.**

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable.

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.

### § 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 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. 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.

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, paragraphe 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 aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, entrée cochère et aires carrossable et de manoeuvres 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, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, 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 ou des copropriétaires individuellement.

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, paragraphe 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 lesquelles 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 toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces 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, etcetera...

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 comporte 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.

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;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

#### *§ 5. Rémunération*

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### *§ 6. Démission*

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci 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.- Frais communs

##### I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires **A L'EXCEPTION du LOT 11** en fonction des quotes-parts attribuées à chaque lot pour la répartition des charges de la copropriété et pour les frais d'ascenseur, dont tableaux récapitulatifs ci-après.

Il est observé que le lot 11 n'interviendra aucunement dans les charges de la copropriété ni dans les charges d'ascenseur. Ces charges seront réparties entre les lots 1 à 10 en fonction des tableaux récapitulatifs des quotités devant servir à la répartition des dites charges.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

**Sont considérées comme charges communes générales**, sauf indication contraire ci-après sous les charges communes particulières :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Sous réserve de ce qui est pour le numéro 11, chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Sont considérées comme charges communes particulières :**

**LE LOT UN** aura la charge intégrale de l'entretien de la cour et à ses frais exclusifs, y compris de tous ses accessoires, dont les décors des murs de clôture ; seul l'entretien structurel voire le remplacement s'il échet des murs de clôture ou de palissades béton de clôture, demeurera commun. Les clôtures et murs vers l'immeuble Rue Lodewijk Van Boeckel numéro onze sont considérés mitoyens, les murs jusqu'à l'héberge.

**I. TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES ATTRIBUES A CHAQUE LOT POUR LA REPARTITION DES CHARGES DE LA COPROPRIETE SAUF ASCENSEUR :**

LOT	PARTIE D'ETAGE	MILLIEMES
1	Appartement rez + quatre caves + jouissance exclusive de la cour Cent et neuf millièmes	109
2	Appartement premier étage + deux caves Cent vingt-sept millièmes	127
3	Appartement deuxième étage + une cave Cent et sept millièmes	107
4	Appartement deuxième étage + une cave Cent et sept millièmes	107
5	Appartement troisième étage + une cave Cent et sept millièmes	107
6	Appartement troisième étage + une cave Cent et huit millièmes	108
7	Appartement quatrième étage + une cave Cent et neuf millièmes	109
8	Appartement quatrième étage + une cave Cent et sept millièmes	107
9	Appartement cinquième étage + une cave Soixante et deux millièmes	62
10	Appartement cinquième étage + une cave Cinquante-sept millièmes	57
11	Local aveugle et local water-closet annexe à droite de l'ascenseur zéro millièmes	0
	<b>TOTAL :</b> mille millièmes	1000

**II. TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTITES DANS LES**

## CHARGES D'ASCENSEUR ATTRIBUEES A CHAQUE LOT :

LOT	PARTIE D'ETAGE	MILLIEMES
1	Appartement rez + quatre caves + jouissance exclusive de la cour Dix deux cent quarantièmes	10
2	Appartement premier étage + deux caves Quinze deux cent quarantièmes	15
3	Appartement deuxième étage + une cave Vingt deux cent quarantièmes	20
4	Appartement deuxième étage + une cave Vingt deux cent quarantièmes	20
5	Appartement troisième étage + une cave Vingt deux cent quarantièmes	20
6	Appartement troisième étage + une cave Vingt-cinq deux cent quarantièmes	25
7	Appartement quatrième étage + une cave Trente deux cent quarantièmes	30
8	Appartement quatrième étage + une cave Trente deux cent quarantièmes	30
9	Appartement cinquième étage + une cave Trente-cinq deux cent quarantièmes	35
10	Appartement cinquième étage + une cave Trente-cinq deux cent quarantièmes	35
11	Local aveugle et local water-closet annexe à droite de l'ascenseur zéro millièmes	0
	<b>TOTAL :</b> Deux cent quarantièmes	240

### II. Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété :

1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau, le gaz et l'électricité.

2) le coût des consommations d'eau, d'électricité pour l'usage des parties communes.

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

4) Les premiers frais de chauffage des parties communes ainsi que la reprise du stock de mazout, appartenant actuellement au propriétaire du bâtiment.

Sous réserve de ce qui est précisé pour le numéro 11, chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

### III. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété, et sous réserve de ce qui est prévu au bénéfice du copropriétaire du lot 11.

Telles sont les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

#### Article 21.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

#### Article 22.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### Article 23.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot tel que précisé ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires, **et sous réserve de ce qui est prévu au bénéfice du copropriétaire du lot 11.**

#### Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

#### Article 25.- Recettes au profit des parties communes

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

#### Article 26.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité *des quatre/cinquièmes des voix* peut décider de modifier la répartition des charges communes générales, **sous réserve de ce qui est prévu au bénéfice du copropriétaire du lot 11.**

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq

ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

#### Article 27.- Cession d'un lot.

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fond de réserve demeure la propriété de l'association.

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

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles

occasionnées par exemple par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

**Le copropriétaire du lot 11 ne contribuera pas à l'alimentation du fonds de réserve ni au fonds de roulement.**

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

### **Article 28.- Généralités**

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

### **Article 29.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

### **Article 30.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

### **Article 31.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité *des trois/quarts des voix*

des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

#### 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.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des 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.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant la Région Bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, 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.

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 des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous 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, avec l'accord de l'assemblée générale, 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'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic 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, quand 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 responsable de l'omission.

A cet égard, 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 effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre 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 de ses 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'assurances 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/tiers.
- 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 une société d'assurance à choisir par l'assemblée générale et par une assurance à signer 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, éventuellement le conseil de gérance, 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.

Actuellement le bâtiment est couvert par une assurance souscrite auprès des « Assurances Fédérales » et ceci jusqu'à la première assemblée générale.

#### Article 36.-

##### A. De la responsabilité civile tiers

##### B. Bris de glace et dégâts des eaux

##### C. Personnel

A. 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 et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

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

B. 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.

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

### 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*, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

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 copropriétaires a 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 lot privatif, 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 par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

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 dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

L'utilisation de ces 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, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à *la majorité des quatre/cinquièmes des voix* en cas de reconstruction partielle et à *l'unanimité des voix* de 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 la 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 courant 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*.

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 copropriétaires 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 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'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé 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 de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeront 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 de supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué 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 ou 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 ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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-avant, 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.

### **TITRE III - 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 paragraphe 10.

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

#### SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

##### Article 43.- Conseil de gérance

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

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

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 surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

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

Les décisions seront prises à *la majorité absolue des voix* des membres présents ou représentés.

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

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

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 s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à *la majorité absolue des voix*.

##### Article 45.- Attribution du syndic

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

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite

d'une manière économique.

Il sera souscrit un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - 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.

#### 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.

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, etcetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

#### 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 douze 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 douze 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 prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot 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

trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

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 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de treize euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de septante-cinq euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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 officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juillet deux mille trois, soit cent et douze virgule cinquante-neuf (112,59) points (base mil neuf cent nonante-six).

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

$$\frac{\text{indemnité de base fois index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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 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 arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie 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.

c) 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 donnée 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.

d) 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 éventuelle des susdites 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 échet.

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 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 des copropriétaires pourra décider, à *la majorité absolue des voix*, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

### SECTION II. 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, etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'entrée cochère, l'aire carrossable, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; 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 sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à *la majorité absolue des voix*.

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.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

### SECTION III.- 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.

4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

#### Article 51.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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 balcons.

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.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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

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 réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous

les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée cochère, l'aire carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les propriétaires d'un garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

#### SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - 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; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils 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.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, 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 jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs.

Les lettres de la Commune d'Evere datée du trente mars deux mille six et du dix-sept mai deux mille six stipule littéralement :

*« ...Les destinations actuelles des différents lots sont :*

*lot 13A : rez-de-chaussée : bureau*

*logement au trois étages. »*

*“... Bijgevolg kunnen wij U bevestigen dat het gebouw in de Van Boeckelstraat*

*13 officieel tien wooneenheden bevat en dat U geen stedenbouwkundige vergunning moet indienen. »*

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 biens privés 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. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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 d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

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 paragraphe 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

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lot, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Article 54.- Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières

dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables 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 emménagements, 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 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.- Divers

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

### SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

#### Article 57.- Chauffage

Le chauffage central est alimenté par un réservoir à mazout. La répartition du coût de chauffage sera faite sur base des calorimètres établie par la firme CALORIBEL chaque année au mois de juin.

#### Article 58.- Eau

Chaque lot privatif est ou devra être pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### Article 59.- Electricité

L'immeuble est ou sera pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, tel que par exemple le hall d'entrée, les paliers, les dégagements d'escalier, les caves communes et dégagements donnant accès aux caves.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Chaque lot privatif est ou sera pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

## SECTION VI. DIFFERENDS

### Article 60.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, 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, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue 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 61.- Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils 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 statuts et 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 statuts et 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 à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

### Article 62.- 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 63.- Table des matières

TITRE I. Acte de base

TITRE II. Règlement de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Statuts de l'immeuble	
CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES	
Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives	
Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété	
Article 6.- Parties communes	
Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble	
Article 8.- Définition des parties privatives	
Article 9.- De la jouissance des parties privatives	
Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives	
Article 11.- Transformations	
CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	
Article 12.- Dénomination - Siège	
Article 13.- Personnalité juridique - Composition	
Article 14.- Dissolution - Liquidation	
Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires	
Article 16.- Objet	
Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires	
Article 18.- Actions en justice	
Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires	
CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES	
Article 20.- Frais communs	
Article 21.- Consommations individuelles	
Article 22.- Impôts	
Article 23.- Responsabilité civile	
Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	
Article 25.- Recettes au profit des parties communes	
Article 26.- Modification de la répartition des charges.	
Article 27.- Cession d'un lot	
CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS	
Article 28.- Généralités	
Article 29.- Genre de réparations et travaux	
Article 30.- Réparations urgentes	
Article 31.- Réparations ou travaux non urgents	
Article 32.- Servitudes relatives aux travaux	
CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION	
Article 33.- De la responsabilité en général	
Article 34.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	
Article 35.- Assurance	
Article 36.-	
A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble – Garages)	
B. Bris de glace et dégâts des eaux	
C. Personnel	
Article 37.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	
Article 38.- Cas de sinistre	
Article 39.- De l'utilisation des indemnités	
Article 40.- Des assurances particulières	
Article 41.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision	
TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	

Article 42.- Portée - Modifications

#### SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 43.- Conseil de gérance

Article 44.- Nomination du syndic

Article 45.- Attribution du syndic

Article 46.- Mandat du syndic

Article 47.- Comptabilité

#### SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 48.- Nettoyage

Article 49.- Entretien et aspect

#### SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 50.- Service des eaux

Article 51.- Aspect - Tranquillité

#### SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 52.- Mode d'occupation

Article 53.- Publicité

Article 54.- Interdictions

Article 55.- Caves et garages

Article 56.- Divers

#### SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 57.- Chauffage

Article 58.- Eau

Article 59.- Electricité

#### SECTION VI. DIFFERENDS

Article 60.- Règlement des différends

Article 61.- Conservation et diffusion des documents

Article 62.- Renvoi au Code civil

Article 63.- Table des matières

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### **Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

##### **Dispositions transitoires**

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur

##### **Frais**

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à quatre euros par millième.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile ci-dessus indiqué.

#### **ARBITRAGE**

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

### DECLARATION - DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, tous les lots privatifs sont destinés uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle et/ou bureau à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

### **DONT ACTE.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, le comparant a signé avec nous,  
Notaire.

Suivent les signatures.

Suivent les annexes.

Enregistré 27 rôles, sans renvois à  
Schaerbeek 1er bureau le 29 août 2006  
vol 48 folio 61 case 20.  
reçu : ungt. cinq euros (€ 25,00)

Le Receveur, ff. (signé) J. Hodere,

Paul Maselis, Notaire  
Soc. Civ. SPRL  
RSC Bruxelles : 4724

MB/003109-20

Rép : 12009  
Annexes : —

**PROCURATION POUR VENTE et POUR ETABLIR LES ACTES  
DE BASE avec REGLEMENT DE COPROPRIETE et REGLEMENT  
D'ORDRE INTERIEUR**  
**par LAMBERT Irma et consorts VAN DEN HURK Jacques et Paul à  
VAN DEN HURK Werner**  
**concernant les immeubles situés à :**  
**Woluwé-Saint-Lambert, Rue de la Cambre 336**  
**Schaerbeek, Rue Smekens 16, 18 et 20**  
**Evere, Rue Louis Van Bocckel 13 et 15**  
**(Région de Bruxelles-Capitale)**

**L'AN DEUX MILLE-CINQ.**

**Le six décembre.**

Par devant nous, Maître MASELIS Paul, notaire résidant à Schaerbeek.

**I. ONT COMPARU :**

1. **Madame LAMBERT Irma Pierrette**, sans profession, née à Differdange (Luxembourg) le deux août mil neuf cent trente-six, de nationalité Belge, épouse de Monsieur VAN DEN HURK Werner Théodore, pensionné, né à Wulvergem le dix-huit février mil neuf cent vingt-trois, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue des Capucines, 23.

**Carte d'identité numéro 085 0183586 23**

**Registre national numéro 360802 056-17**

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Wets Paul, à Schaerbeek, le premier juillet mil neuf cent soixante-et-un, non modifié à ce jour, tel que déclaré.

2. **Monsieur VAN DEN HURK Jacques Werner**, employé, né à Louvain, le dix-huit août mil neuf cent soixante-deux, de nationalité Belge, célibataire, demeurant à Evere (1140 Bruxelles), Rue Louis Van Bocckel, 15/B7.

**Carte d'identité numéro 076 0048496 49**

**Registre national numéro 620818 073-66**

3. **Monsieur VAN DEN HURK Paul Werner**, administrateur, né à Louvain, le vingt novembre mil neuf cent soixante-trois, de nationalité Belge, époux de Madame VANDENHAESEVELDE Diane, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles) Rue Mimosa, 36.

**Carte d'identité numéro 085 0277517 58**



Premier rôle

S441826

**Registre national numéro 631120 051-70**

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Van Beneden Ludovic à Schaerbeek le dix-neuf avril mil neuf cent nonante-trois, non modifié à ce jour, tel que déclaré.

Comparants désignés plus loin par les mots "**la partie mandante**".

## **II. PROCURATION**

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial :

**Monsieur VAN DEN HURK Werner Théodore**, pensionné, né à Wulvergem, le dix-huit février mil neuf cent vingt-trois, de nationalité Belge, époux de Madame LAMBERT Irma Pierrette prénommée, demeurant à Schaerbeek (1030 Bruxelles), Avenue des Capucines, 23. (N.N. 230218 057 94).

Désigné plus loin par les mots "**le mandataire**".

La partie mandante donne pouvoir au mandataire, de pour eux et en leur nom :

A. Diviser les immeubles ci-après décrit en plusieurs appartements et/ou entités et/ou lots juridiquement distincts, afin de placer ces immeubles sous le régime de la copropriété et l'indivision forcée aux termes d'actes de base avec règlement de copropriété :

**1. Commune de WOLUWE-SAINT-LAMBERT (troisième division – article numéro 09358)**

Actuellement un immeuble situé sur une parcelle de terrain sise **Rue de la Cambre 336**, selon titre ayant un développement de façade de quinze mètres environ et contenant en superficie un are, nonante-neuf centiares nonante-six dixmilliares, cadastré section D, partie du numéro 135 H 3 tel qu'il est repris sous le lot deux au plan avec procès-verbal de mesurage dressé le trois novembre mil neuf cent cinquante-neuf par le géomètre-expert immobilier Ernest Crickx, à Anderlecht, lequel plan est resté annexé à un acte reçu par le notaire Louveaux, à Bruxelles, le dix-sept novembre mil neuf cent cinquante-neuf.

Actuellement cadastrée selon extrait cadastral avec situation au premier janvier deux mille cinq, section D, numéro 135 V 3, comme building, pour une contenance de deux ares, quatre centiares et ayant un revenu cadastral non indexé de neuf mille neuf cent vingt (€ 9 920,00).

**2. Commune de SCHAEERBEEK (onzième division – article 06464)**

Deux maisons et garages situé actuellement **Rue Aimé Smekens 16, 18 et 20**, selon titre situé sur un terrain ayant une largeur de façade de quinze mètres, nonante centimètres, cadastré section C, partie du numéro 139/C pour une superficie de six ares, soixante-cinq centiares, trente-huit dixmilliares.

Actuellement cadastré selon extrait cadastral avec situation au premier janvier deux mille cinq :

- Rue Aimé Smekens 16, section C, numéro 139 F 15 comme building, pour une superficie de deux ares, trente centiares, ayant un revenu cadastral non

indexé de trois mille cent septante-cinq euro (€ 3 175,00) ;

- Rue Aimé Smekens 18, section C, numéro 139 G 15 comme building, pour une superficie de trois ares vingt-cinq centiares, ayant un revenu cadastral de trois mille neuf cent soixante-trois euro (€ 3 963,00)
- Rue Aimé Smekens 20, section C, numéro 139 H 15 comme garage, pour une superficie d'un are, dix centiares, ayant un revenu cadastral non indexé de six cent dix-neuf euro (€ 619,00).

### **3. Commune D'EVERE (première division – article numéro 05349)**

Un maison de rapport avec hangar situé actuellement Rue Louis Van Boeckel 13 et 15, cadastré selon titre section A, numéros 372 D 3 et 373 V 2 pour une superficie total de onze ares, trente-cinq centiares.

Actuellement cadastré selon extrait cadastral avec situation au premier janvier deux mille cinq :

- Rue Louis Van Boeckel 13, section A, numéro 373 V 2 comme building, pour une superficie de deux ares vingt-cinq centiares, ayant un revenu cadastral non indexé de douze mille cinq cent vingt et un euro (€ 12 521,00);
- Rue Louis Van Boeckel 15, section A, numéro 372 D 3 comme hangar, pour une superficie de neuf ares dix centiares, ayant un revenu cadastral non indexé de sept mille trois cent dix-sept euro (€ 7 317,00).

B. Vendre tout ou partie des immeubles prédécrits ;

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenable;

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

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Faire toutes déclarations relatives à la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux; exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;



Deuxième et dernier rôle

Effectuer toute requête éventuelle en restitution des droits d'enregistrement et ordonner le paiement de cette restitution sur tout compte que le mandataire décidera;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

### **III. DECLARATIONS**

#### **1. ARTICLES 62, PARAGRAPHE 2 ET 73 DU CODE DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE**

La partie mandante déclare que le notaire soussigné leur a donné lecture des articles précités. Suite à la demande qui a été faite par le notaire instrumentant, au sujet de leur éventuel assujettissement, ces derniers confirment qu'ils ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'ils ne l'ont pas été endéans les cinq dernières années.

#### **2. CERTIFICAT D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie l'identité des comparants au vu de leur cartes d'identités et des extraits du registre national. Les comparants autorisent expressément le notaire Paul Maselis soussigné à faire mention de leurs numéros de registre national aux présentes.

#### **3. LOI ORGANIQUE SUR LE NOTARIAT**

Les comparants déclarent que, bien qu'ils aient reçu le projet d'acte depuis moins de cinq jours ouvrables, ils considèrent avoir néanmoins reçu ce projet à temps et l'avoir lu préalablement aux présentes.

Les comparants déclarent qu'ils estiment qu'il n'y a aucun intérêt manifestement opposé entre eux et qu'ils considèrent les clauses reprises dans le présent acte comme étant équitables.

Les comparants reconnaissent que les mentions reprises à l'article 12, paragraphe 1 et 2 de la loi Organique du Notariat ainsi que les modifications apportées au projet d'acte envoyé antérieurement aux présentes, leur a été lu intégralement par le notaire instrumentant.

Les parties reconnaissent que l'acte entier leur a été commenté par le notaire soussigné.

#### **DONT ACTE.**

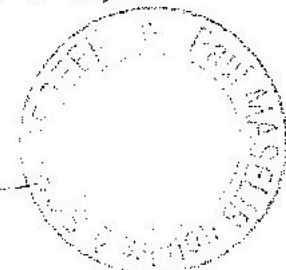
Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude.

Et, lecture intégrale et commenté faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles un renvoi, au premier Bureau de l'enregistrement de Schaerbeek, le douze décembre deux mille cinq. Volume 45 folio 14 case 8. Reçu: vingt-cinq euros (€ 25,00). Le Receveur (signé) J. Modave.

**POUR EXPEDITION CONFORME.**

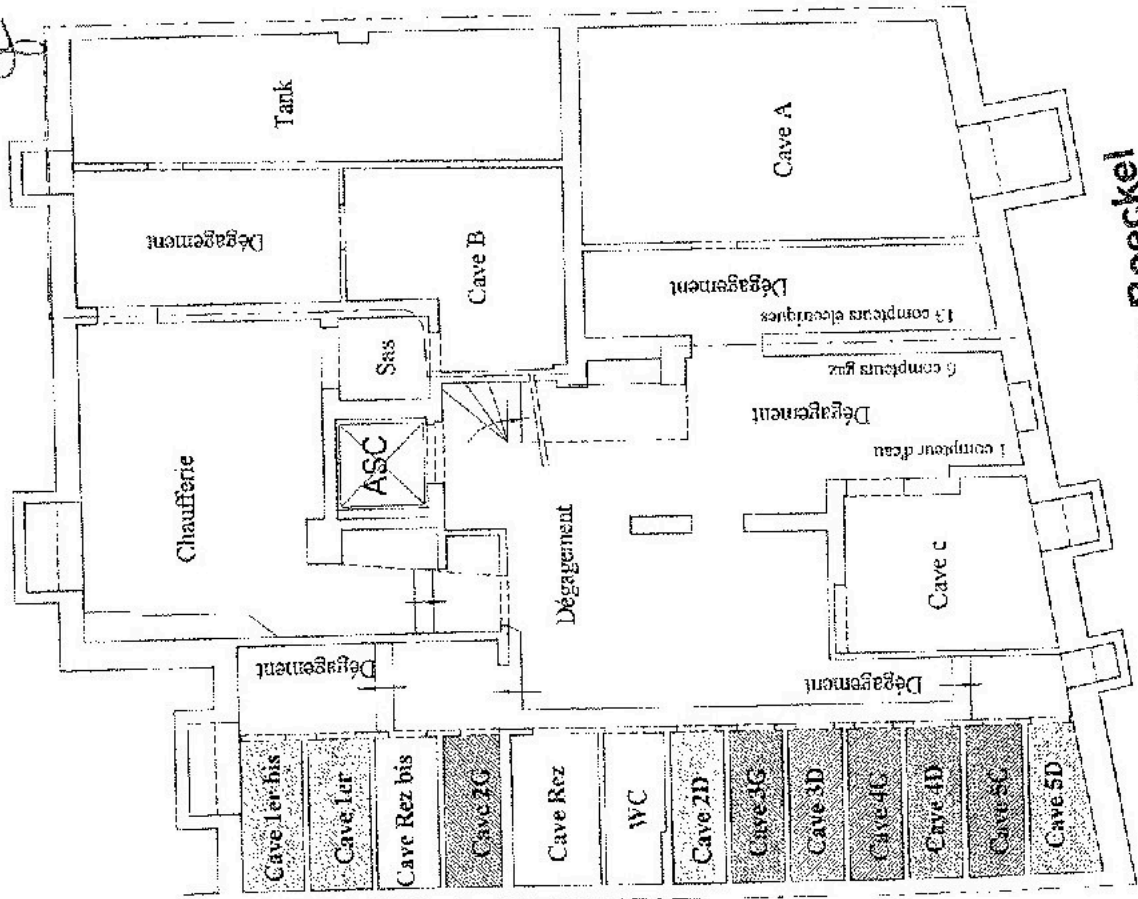


Commune d'Evere

Rue Lodewijk Van Boeckel 13

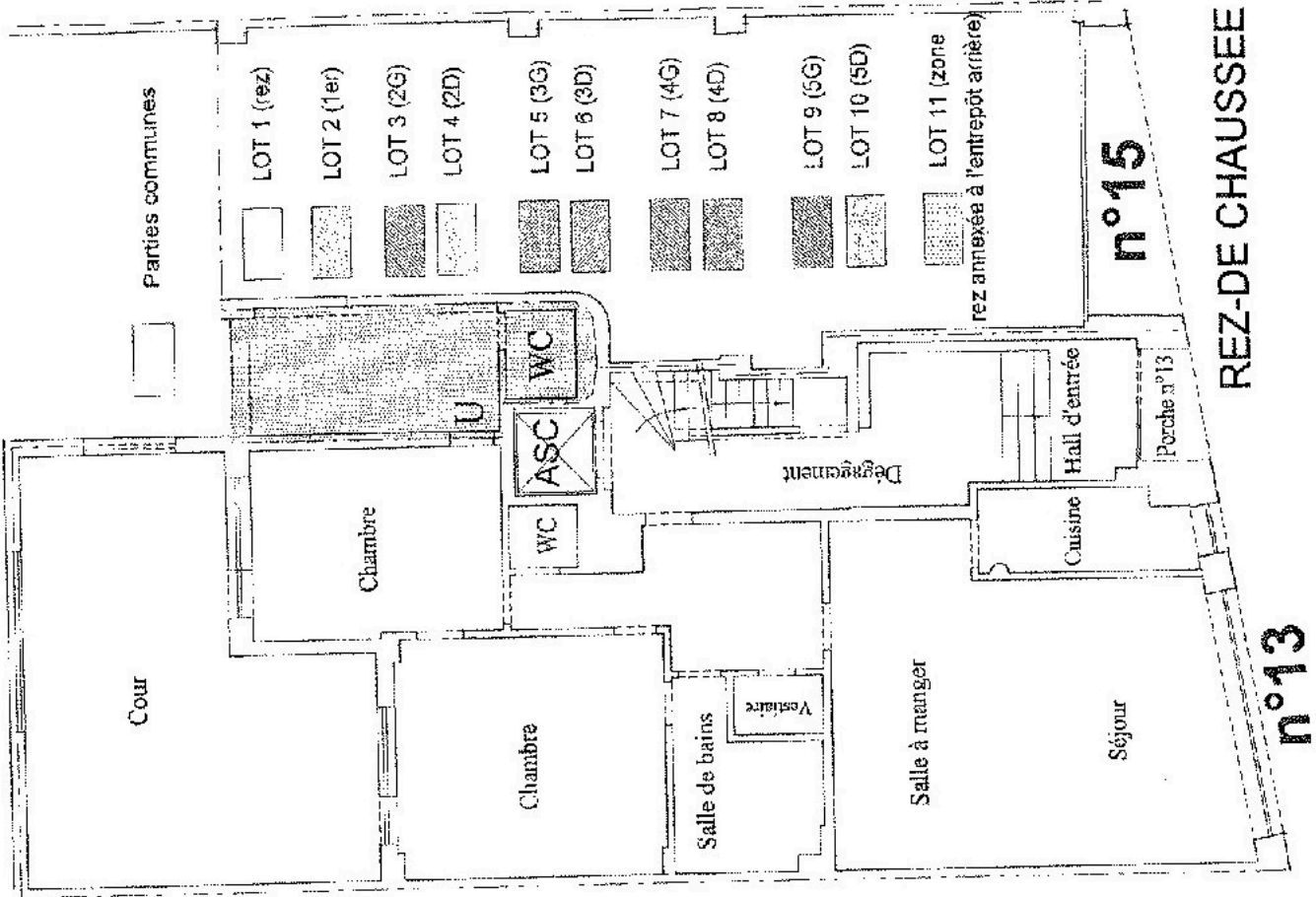
Section A n°373 / V / 2 partie

*[Signature]*



Van Boeckel

# PLAN DE DIVISION N°1



REZ-DE CHAUSSEE

n°13

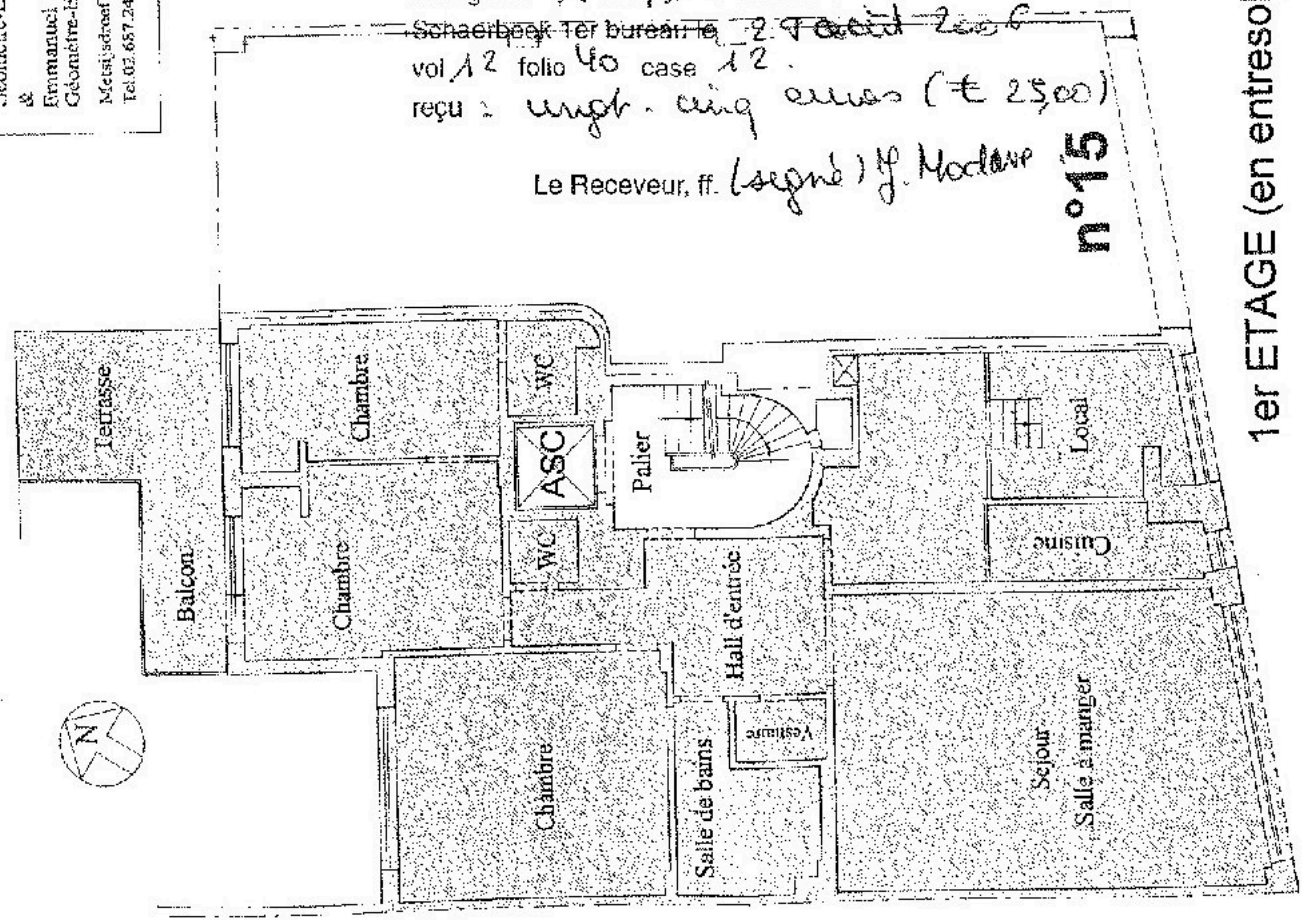
n°15

0cm 2m 4m 6m 8m 10m

Securite-Expert Ardenne  
&  
Remanuel DURBECCO  
Géomètre-Expert  
Metzschroef 8 à 3090 OVERLISE  
Tel 02 657 24 50, Fax 02 688 02 25.

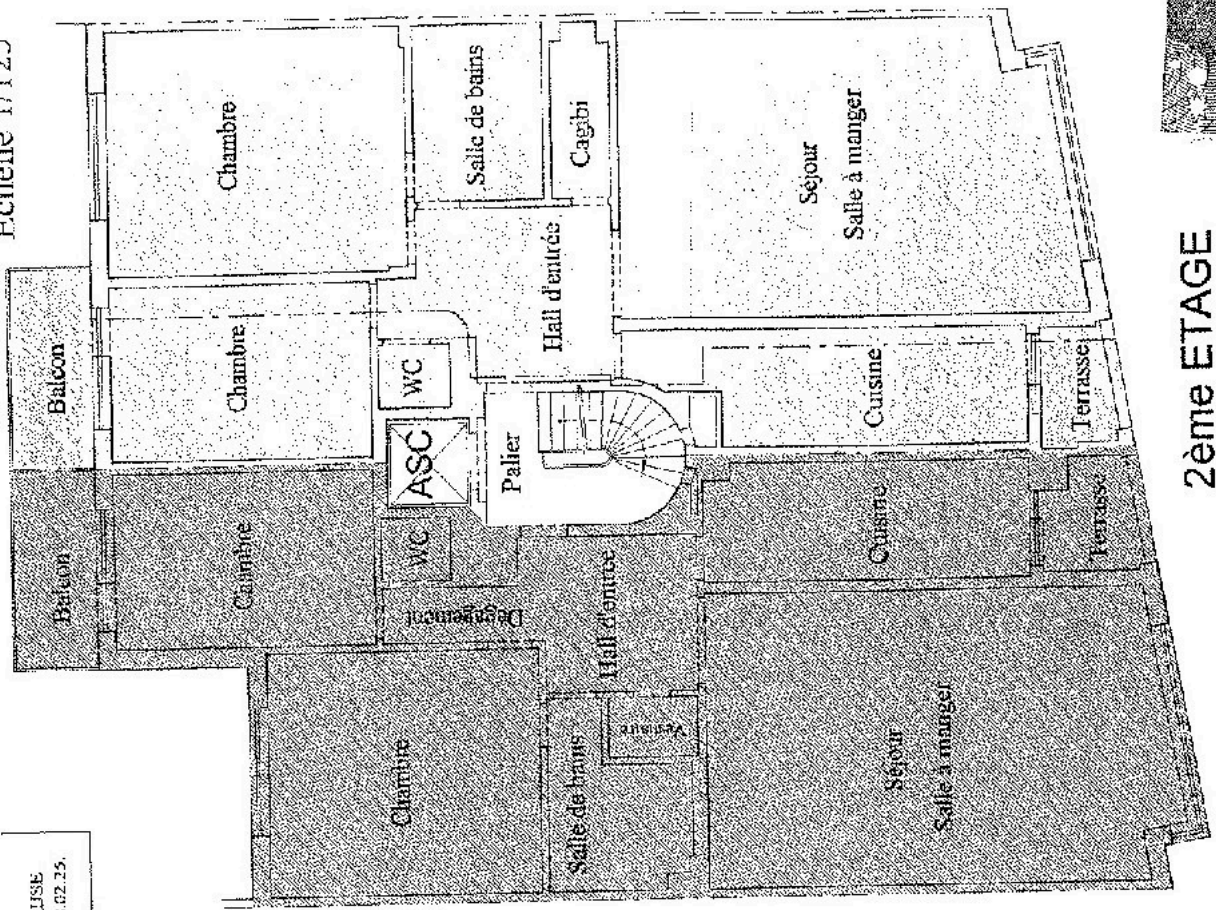
Echelle 1/125

50/20/10  
150/100/50

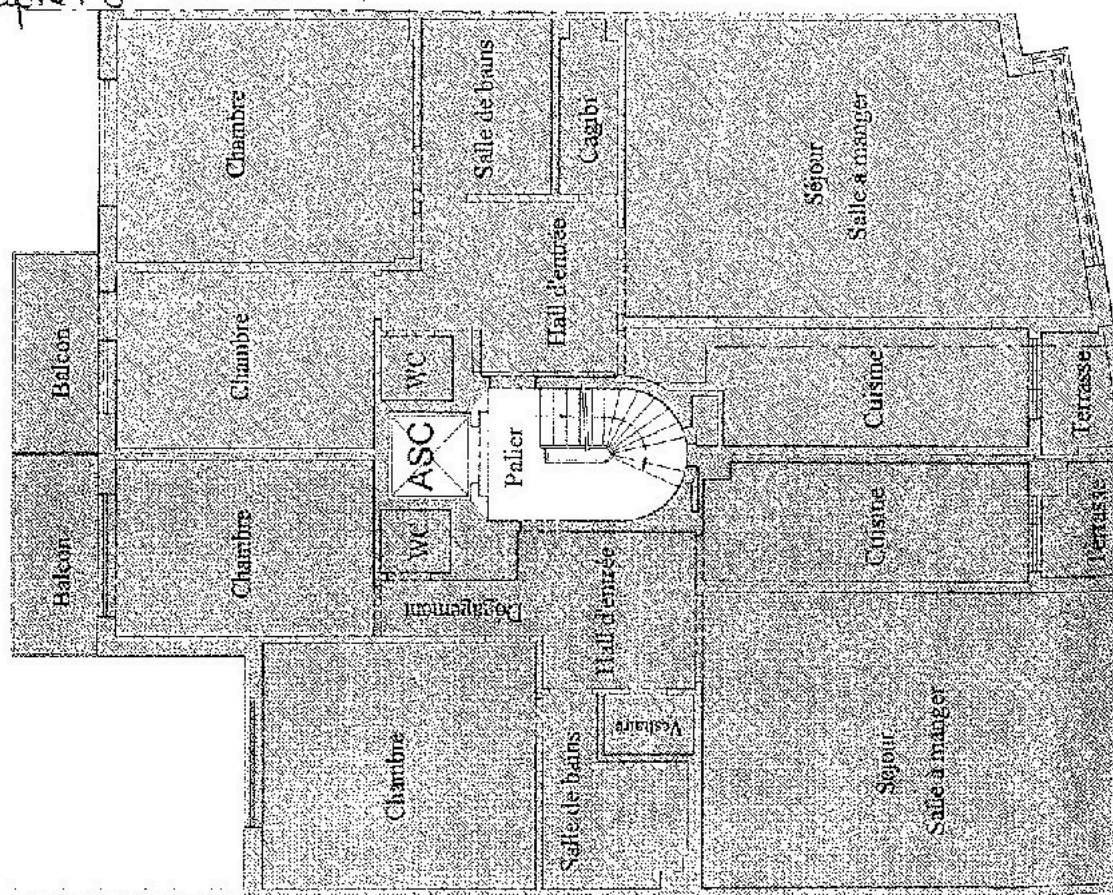


Enregistré à rôle des renvois à  
Schaerbeek Ter bureau le 27 août 2006  
vol 12 folio 40 case 12  
reçu : ungt. cinq euros (€ 2,50)  
Le Receveur, ff. (signé) J. Noels

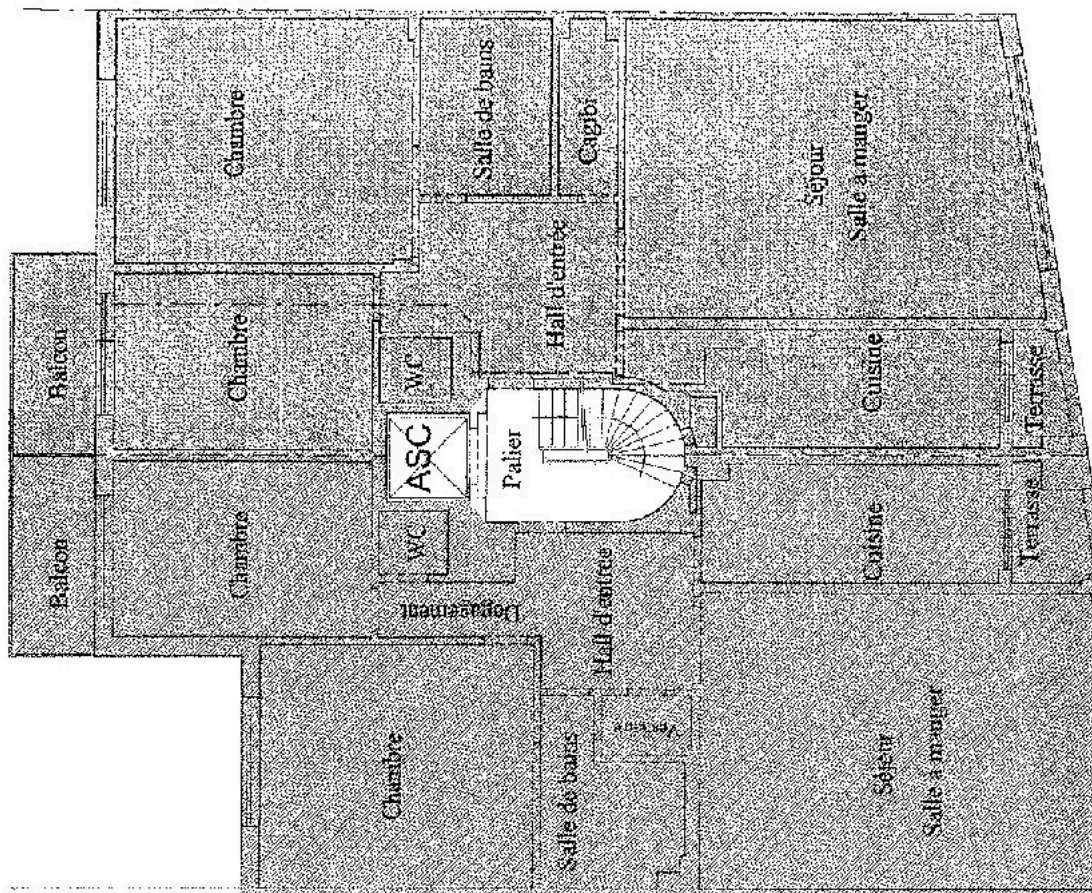
n°15



Commune d'Evere  
Rue Lodewijk Van Boeckel 13  
Section A n°373 / V / 2 partie



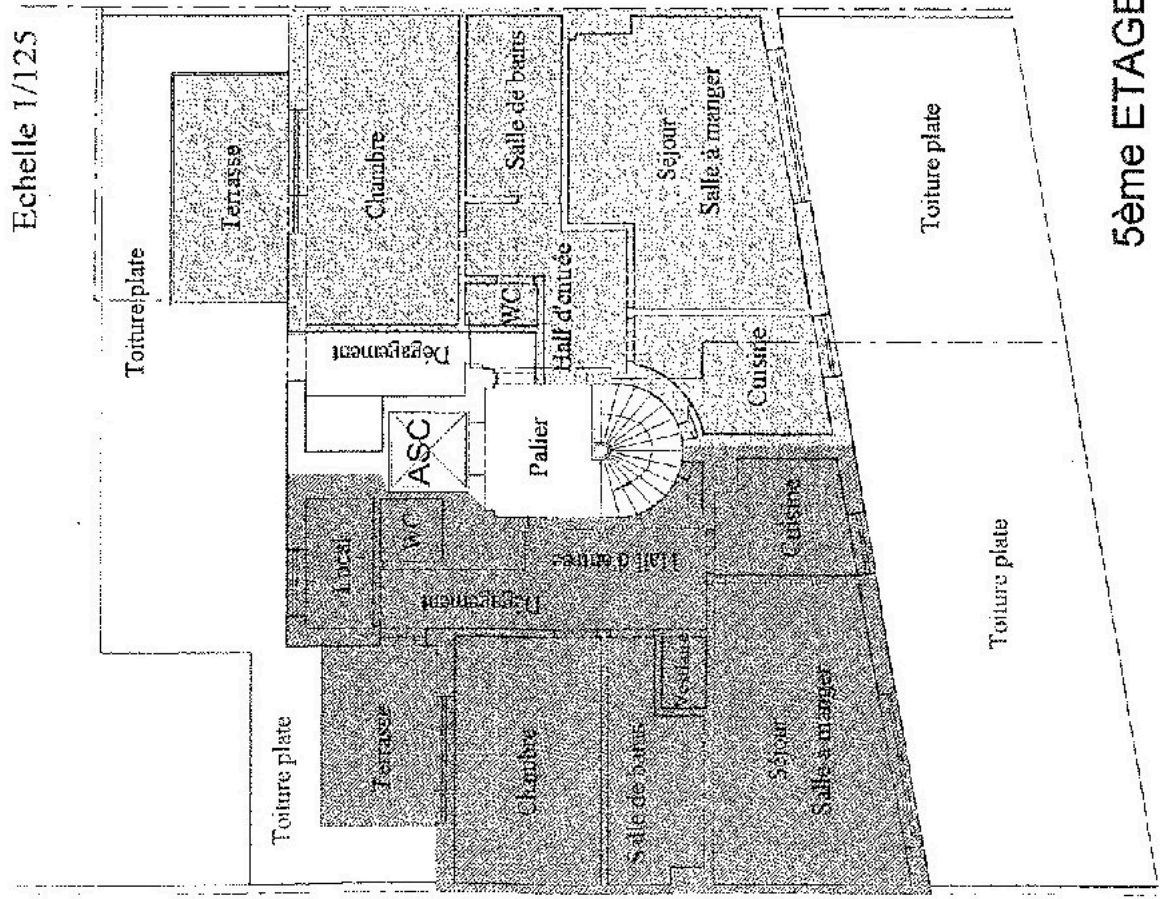
PLAN DE DIVISION N°2



Enregistré 1 rôle pour renvoi à  
Schaerbeck 1er bureau le 29 août 2006  
vol 12 folio 40 case 18.  
reçu : vingt-cinq euros (25,00 €)

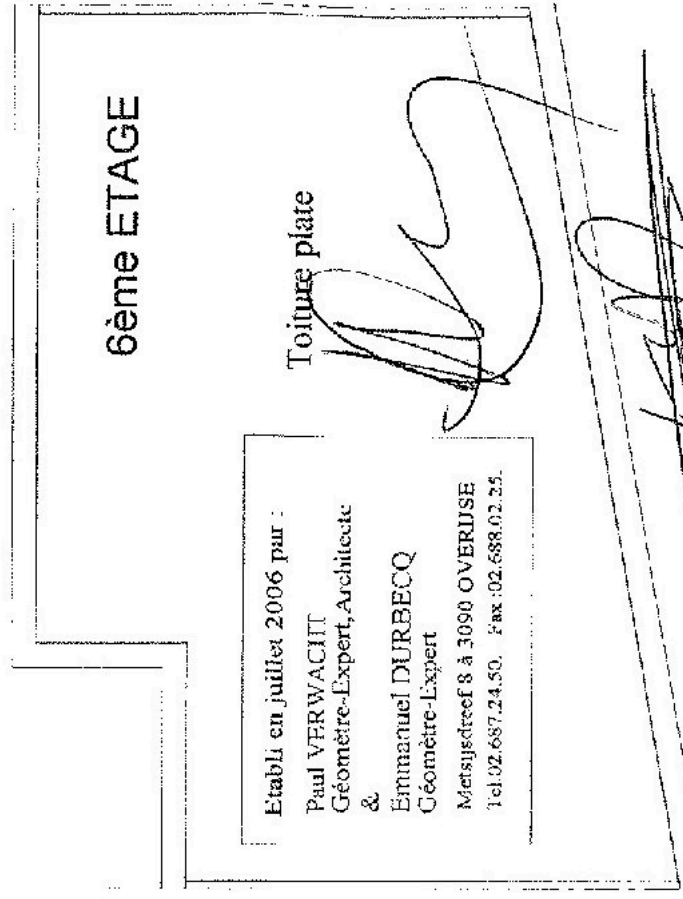
Le Receveur, ff. Michel J. Modave

Echelle 1/125



5ème ETAGE

- LOT 5 (3G)
- LOT 6 (3D)
- LOT 7 (4G)
- LOT 8 (4D)
- LOT 9 (5G)
- LOT 10 (5D)
- Parties communes



6ème ETAGE

