

Madame Bertha CARION est décédée à Anderlecht, le seize octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, laissant sa succession pour l'usufruit à son époux survivant Monsieur Dionysius PAUWELS, tant en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire Jacques VAN WETER, à Ixelles, le vingt-sept janvier mil neuf cent cinquante-neuf, qu'en vertu de la loi du quatorze mai mil neuf cent quatre-vingt-un et pour la nue propriété à son fils unique Monsieur Jean-Pierre PAUWELS.

Le bien précédent appartenait donc à Monsieur Dionysius PAUWELS pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit et à Monsieur Jean-Pierre PAUWELS pour moitié en nue propriété.

Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Charles TYTGAT, à Spy, le vingt-cinq février mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux avril suivant volume 9591 numéro 8, le bien précédent a été attribué en totalité à Monsieur Dionysius PAUWELS.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre VAN WYMERSCH, à Auderghem, substituant son confrère Maître DE WYNTER, notaire à Auderghem le cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-six janvier suivant, volume 10.152 numéro 15.

Monsieur PAUWELS a vendu le bien précédent à Monsieur et Madame GUSTIN-DERWA, chacun pour moitié indivise.

### III. DIVISION DE L'IMMEUBLE

Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, diviser cet immeuble en cinq appartements, chacun de ces appartements devant constituer une propriété distincte avec comme accessoires une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces cinq propriétés.

A cet effet, les comparants nous remettent un plan dressé par Monsieur Michel VAN DEN BERGEN, géomètre expert immobilier, dont les bureaux sont établis à Ixelles, rue de la Réforme, 9, dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

De ce plan, il ressort :

#### I. Description détaillée de la propriété.

##### Sous-sols :

###### a) parties communes :

Dégagement avec escalier. Dégagement devant les caves numéros 1, 2, 3 et 4. Une cave avec les emplacements des compteurs d'eau, gaz et électricité. Un dégagement vers l'arrière avec la chaudière du chauffage central individuel du rez-de-chaussée. Une cave commune.

Une cour basse.

b) parties privatives :

Neuf caves numérotées de 1 à 9.

- cave numéro 1
- cave numéro 2
- cave numéro 3
- cave numéro 4
- cave numéro 5
- cave numéro 6
- cave numéro 7
- cave numéro 8
- Deux caves numéro 9

Rez-de-chaussée :

a) parties communes :

Un hall d'entrée commun. Un dégagement avec escalier. Une gaine d'aéra. Une colonne de monte-charge.

b) parties privatives :

Un appartement dénommé A 1, comportant :

Un hall d'entrée. Une chambre en façade. Un réduit. Une salle de bain avec baignoire, lavabo, water-closet. Un living. Une cuisine avec évier sous prise d'eau. Une chambre arrière. Une terrasse avec réduit et escalier vers jardin. Une deuxième terrasse avec escalier vers jardin. Les caves numéros 9 au sous-sol.

c) parties communes\_à\_usage\_privatif :

Le jardin vers l'arrière.

Premier étage :

a) parties communes :

Palier avec cage d'escalier. Gaine d'aéra. Une colonne de monte-charge.

b) parties privatives :

Un appartement dénommé B 1, comportant :

Un hall d'entrée. Un living en façade. Une chaufferie avec chaudière individuelle pour le chauffage central. Une salle de bain avec baignoire, lavabo, water-closet. Une chambre arrière. Une cuisine arrière avec évier sous prise d'eau. Une terrasse avec réduit. Les caves numéros 2 et 7 au sous-sol.

Deuxième étage :

a) parties communes :

Palier avec cage d'escalier. Gaine d'aéra. Une colonne de monte-charge.

b) parties privatives :

Un appartement dénommé C 1, comportant :

Un hall d'entrée. Un living en façade. Une chaufferie avec chaudière individuelle pour le chauffage central. Une salle de bain avec baignoire, lavabo, water-closet. Une chambre arrière. Une cuisine avec évier sous prise d'eau. Une terrasse avec réduit. Les caves numéros

DEUXIEME ROLE.

3 et 8 au sous-sol.

Troisième étage :

a) parties communes :

Palier avec cage d'escalier. Gaine d'aéra. Une colonne de monte-charge.

b) parties privatives :

Un appartement dénommé D 1, comportant :

Un hall d'entrée. Un living en façade. Une chaufferie avec chaudière individuelle pour le chauffage central. Une salle de bain avec baignoire, lavabo, water-closet. Une chambre arrière. Une cuisine avec évier sous prise d'eau. Une terrasse avec réduit. Les caves numéros 4 et 5 au sous-sol.

Quatrième étage :

a) parties communes :

Palier avec cage d'escalier. Toiture plate en façade.

b) parties privatives :

Un appartement dénommé E 1, comportant :

Un living. Une salle de bain avec baignoire, lavabo, water-closet. Une chaufferie avec chaudière au gaz pour le chauffage central individuel. Une cuisine avec évier sous prise d'eau. Les caves numéros 1 et 6 au sous-sol.

II. Plans.

Les plans ci-annexés comportent la disposition des différents locaux composant :

- Les sous-sols.
- Le rez-de-chaussée.
- Les premier, deuxième et troisième étages.
- Le quatrième étage.

Les différents niveaux sont teintés comme suit :

- parties communes : teinte verte.
- parties privatives : teinte rose.
- parties communes à usage privatif : teinte verte hachurée rouge.

III. Superficies des parties privatives :

Sous sols :

Cave numéro 1 : six virgule septante-six mètres carrés	6,72 m <sup>2</sup>
Cave numéro 2 : trois virgule cinquante-six mètres carrés	3,56 m <sup>2</sup>
Cave numéro 3 : trois virgule cinquante-six mètres carrés	3,56 m <sup>2</sup>
Cave numéro 4 : trois virgule cinquante-six mètres carrés	3,56 m <sup>2</sup>
Cave numéro 5 : six virgule zéro deux mètres carrés	6,02 m <sup>2</sup>
Cave numéro 6 : cinq virgule trente-	

six mètres carrés	5,36 m2
Cave numéro 7 : cinq virgule trente-six mètres carrés	5,36 m2
Cave numéro 8 : huit virgule cinquante-trois mètres carrés	8,53 m2
Caves numéro 9 : trente et un virgule vingt-huit mètres carrés	31,28 m2
<u>Rez-de-chaussée :</u>	
Appartement : cent un virgule cinquante-deux mètres carrés	101,52 m2
<u>Premier étage :</u>	
Appartement : quatre-vingt-deux virgule quatre-vingt-quatre mètres carrés	82,84 m2
<u>Deuxième étage :</u>	
Appartement : quatre-vingt-deux virgule quatre-vingt-quatre mètres carrés	82,84 m2
<u>Troisième étage :</u>	
Appartement : quatre-vingt-deux virgule quatre-vingt-quatre mètres carrés	82,84 m2
<u>Quatrième étage :</u>	
Appartement : quarante-six virgule vingt-sept mètres carrés	<u>46,27</u> m2
Superficie totale des parties privatives : quatre cent septante virgule trente mètres carrés	470,30 m2
Nota bene : Les terrasses rattachées aux divers appartements ne sont pas comprises dans ces superficies privatives.	

#### IV. Quotités indivises

Les parties communes représentent mille/millièmes; ceux-ci se répartissent de la manière suivante :

<u>Sous-sols :</u>	
Cave numéro 1 : douze/millièmes	12/1.000e
Cave numéro 2 : huit/millièmes	8/1.000e
Cave numéro 3 : huit/millièmes	8/1.000e
Cave numéro 4 : huit/millièmes	8/1.000e
Cave numéro 5 : douze/millièmes	12/1.000e
Cave numéro 6 : douze/millièmes	12/1.000e
Cave numéro 7 : douze/millièmes	12/1.000e
Cave numéro 8 : dix-neuf/millièmes	19/1.000e
Caves numéro 9 : soixante-six/millièmes	66/1.000e
<u>Rez-de-chaussée :</u>	
Appartement : deux cent seize/millièmes	216/1.000e
<u>Premier étage :</u>	
Appartement : cent septante-six/millièmes	176/1.000e
<u>Deuxième étage :</u>	
Appartement : cent septante-six/millièmes	176/1.000e

TROISIEME ROLE.

<u>Troisième étage :</u>	
Appartement : cent septante-six/mille-	
lièmes	176/1.000e
<u>Quatrième étage :</u>	
Appartement : nonante-neuf/millièmes	99/1.000e
Total : mille/millièmes	1.000/1.000e

V. Copropriétés indivises et propriétés privatives.

A) Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations, les murs portants; les murs de façade; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades; les tuyaux de décharge et de ventilation, ainsi que les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; la cage d'escalier; l'entrée commune du rez-de-chaussée avec sa porte; les paliers; les faces extérieures des portes des appartements; les dégagements des sous-sols; les corniches; les descentes d'eau pluviale; les gaines pour tuyauterie; la toiture du bâtiment principal ainsi que la toiture plate située à l'avant du flat du quatrième étage; la gaine d'aéra; les dalles et couches d'étanchéité des terrasses et balcons.

B) Chaque propriété privative comportera les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes, et notamment :

Le plancher; les cloisons intérieures avec leurs portes; les chassis de fenêtre à l'exception des faces extérieures; les portes palier à l'exception des faces côté palier; les portes des caves; toutes canalisations intérieures des parties privées; les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent et notamment les conduits de cheminées pour le chauffage central individuel de chaque appartement; la toiture plate située sur l'annexe du rez-de-chaussée qui dépend uniquement de cet appartement; les couvertures supérieures des sols des terrasses et balcons.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

C) Les parties communes à usage privatif sont :

Le jardin du rez-de-chaussée, qui est à l'usage exclusif des occupants de l'appartement du rez-de-chaussée.

Ces occupants supporteront seuls l'entretien courant ainsi que l'aménagement des plantations.

Toutefois, les grosses réparations, tant du sol que les murs mitoyens restent à charge de la copropriété.

Les comparants déclarent que leur volonté est que chacun des cinq appartements forme une propriété distincte, de manière telle que lesdits comparants puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

La détermination des éléments privatifs résultant de la division ci-dessus appelle à la vie juridique les divers fonds distincts ayant chacun à leur suite, comme accessoires inséparables, le nombre de quotités dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties de l'immeuble, terrain compris, est exprimée comme indiqué ci-dessus en millièmes.

Les appartements et les caves se voient attribuer le nombre de quotités préindiqué.

Ce nombre, ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe en principe, sauf ce qui pourrait être stipulé dans le règlement de copropriété, sa contribution dans les charges communes générales. Il a été déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation; il doit être accepté et s'impose aux copropriétaires.

Tout propriétaire d'une cave doit nécessairement être propriétaire d'un appartement.

#### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires actuels et futurs des éléments privatifs formant l'immeuble et en même temps copropriétaires des parties communes, dans les rapports de jouissance et de copropriété, les comparants ont établi comme suit les clauses et conditions du règlement général de copropriété s'appliquant à l'immeuble

QUATRIEME ROLE.

situé à Schaerbeek, avenue Emile Max, 130, et déterminant les droits et obligations desdits propriétaires ou autres ayants-droit, clauses et conditions auxquels tous, propriétaires, usufruitiers, locataires, occupants, usagers et autres, sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même d'être ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel, à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

#### CHAPITRE PREMIER

##### EXPOSE GENERAL

###### ARTICLE UN

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

###### ARTICLE DEUX

Les comparants s'obligent, et obligent leurs successeurs ou ayants-droit à quelque titre que ce soit à établir un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

###### ARTICLE TROIS

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur à établir ultérieurement formeront ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

Sont considérées inscrites au présent règlement toutes les conditions spéciales et servitudes reprises ci-avant, qui sont ou seront encore d'application, ainsi que toutes prescriptions déjà édictées ou à édicter encore par les autorités compétentes.

###### ARTICLE QUATRE

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour les copropriétaires actuels et futurs.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit de tout ou partie de l'immeuble devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble, dans tous les droits et

obligations qui en résultent ou en résulteront.

#### CHAPITRE DEUX

##### Statut réel - division de l'immeuble en parties privatives et en parties communes

##### Enumération et description des parties privatives

###### ARTICLE UN

L'immeuble se compose de cinq propriétés privées susceptibles d'être aliénées, à titre gratuit ou onéreux entre vifs ou pour cause de mort.

Chaque propriété comporte un droit de copropriété et indivision forcée, dont la quotité a été déterminée ci-avant, dans les choses communes de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain et un droit de propriété privative sur les parties constitutives des locaux compris dans la propriété privée.

###### ARTICLE DEUX

La description des parties privatives a été faite ci-avant, de manière énonciative et non limitative.

##### ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES

###### ARTICLE TROIS.

Les parties communes comprennent celles ci-avant énumérées, outre :

a) Le terrain, tant pour la partie bâtie que pour celle non bâtie.

b) Le trottoir longeant la façade, les marches d'accès.

c) En outre, toutes les parties réputées communes telles que : les murs de façade et de pignon, les ornements de façade et généralement tout ce qui compose les façades à l'exception des châssis de fenêtres et les vitres dans les propriétés privées, la toiture, les gouttières, tuyaux de décharge des eaux de pluie, sterfputs, chambres de visite, décharges des water-closet et d'eaux usées, égouts, généralement tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoires aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages non contraires au présent statut, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

##### REPARTITION DES PARTIES COMMUNES

###### ARTICLE QUATRE

Cette répartition a été faite ci-avant.

Le droit d'user des choses communes est général à tous les copropriétaires.

Les hall, paliers et escaliers communs ne peuvent être utilisés pour les emménagements ou déménagements qu'aux risques et périls des copropriétaires qui devront réparer tous dégâts résultant de leur fait ou du fait de leurs locataires.

CINQUIEME ROLE.

### ARTICLE CINQ

Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie et le style de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourront être modifiées que par décision prise à l'unanimité des copropriétaires.

### ARTICLE SIX

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, sauf l'effet des stipulations du présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

### ARTICLE SEPT

Chaque propriétaire peut apporter des améliorations intérieures aux propriétés privatives.

### ARTICLE HUIT

L'immeuble sera administré par les copropriétaires qui devront prendre toutes décisions à la majorité, tel que prévu aux articles 19-20 ci-après.

### CHARGES COMMUNES - NOTIONS

#### ARTICLE NEUF

Sont considérés comme charges communes les frais ci-après :

1) L'intégralité des contributions de toute nature, à l'exception du précompte immobilier, auxquelles sont ou seront assujettis le sol et les choses communes de l'immeuble à moins que les pouvoirs publics n'imposent directement chaque propriété privée.

2) L'entretien de toutes les choses de l'immeuble et notamment des gros murs, escaliers, dégagements, jardin, toitures, terrasses et caetera.

3) L'entretien des canalisations électriques dans les parties communes.

4) Les primes d'assurance de l'immeuble.

5) Les réparations et frais d'entretien de toute nature à effectuer aux parties communes de l'immeuble.

L'énonciation qui précède est énonciative et non limitative.

#### ARTICLE DIX

Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété forcée des choses communes de l'immeuble.

### TRAVAUX ET REPARATIONS

#### ARTICLE ONZE.

A. Réparations urgentes et d'entretien, telles que celles à faire aux conduites d'eau, ou de gaz, aux gouttières, toitures et égouts, et caetera, chaque copropriétaire a plein pouvoir pour les faire exécuter

sans demander d'autorisation.

Ces réparations présentant pour tous les propriétaires un intérêt commun, ceux-ci ne pourront jamais y faire obstacle.

B. Réparations indispensables non urgentes et réparations et travaux non indispensables, mais entraînant une amélioration quelconque.

Ces ouvrages doivent être autorisés par l'unanimité des copropriétaires.

#### RISQUES CIVILS - ASSURANCES

##### ARTICLE DOUZE

En cas de poursuites en dommages et intérêts, la responsabilité de l'immeuble, vis-à-vis de l'un des copropriétaires ou de tiers ou encore de voisins, sera imputable au point de vue des risques civils aux copropriétaires au prorata de la fraction de leurs droits respectifs dans la copropriété.

Toutefois, la responsabilité restera entière à charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel à lui imputable.

##### ARTICLE TREIZE

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite par tous les copropriétaires à une même compagnie, tant contre l'incendie que contre la foudre, explosions et responsabilité civile familiale, le tout pour des sommes déterminées par l'unanimité des copropriétaires.

Les primes des assurances prévues ci-dessus sont considérées comme charges communes dans la proportion de la copropriété.

##### ARTICLE QUATORZE

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront touchées ensemble par les copropriétaires.

L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

1) Si le sinistre est partiel, les copropriétaires emploieront les sommes par eux encaissées à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera récupéré à charge des copropriétaires comme pour les charges communes. Si les indemnités sont supérieures aux frais, l'excédent sera acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

2) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que, à l'unanimité, les copropriétaires n'en décident autrement. En cas d'insuffisance de l'indemnité, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun.

SIXIEME ROLE.

## ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

### SECTION I - ASSEMBLEE GENERALE

#### ARTICLE 15 - POUVOIRS

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires dans l'immeuble.

Ses décisions régulièrement prises, lient les copropriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui se seraient opposés aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

L'assemblée générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement.

Les assemblées générales particulières se limitent aux copropriétaires en indivision particulière ou à ceux qui usent seuls d'une chose commune générale et en supportent seuls la charge.

#### ARTICLE 16 - ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, le premier lundi du mois de mars à vingt heures.

Les convocations sont envoyées par lettre ordinaire huit jours à l'avance par les soins du président.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Si l'ordre du jour renferme une décision devant être prise à un nombre de voix supérieur à la majorité absolue, il en est fait mention dans les convocations et celles-ci doivent être envoyées par lettre recommandée à la poste ou par porteur.

L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du président, l'approbation des comptes et la décharge du président, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve.

#### ARTICLE 17 - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires - plénières - peuvent être convoquées à la diligence du président, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées quinze jours d'avance par lettre recommandée à la poste ou au porteur. Elles contiennent l'ordre du jour.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tous cas à la demande de trois copropriétaires pour une assemblée plénière ou d'un copropriétaire pour une assemblée particulière.

La demande de convocation doit mentionner l'ordre du jour.

En cas d'inaction du président pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires conformément au présent règlement.

#### ARTICLE 18 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

§ 1. L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de privatifs.

Les personnes morales sont représentées par un mandataire spécial.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

§ 2. La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

§ 3. L'assemblée élit dans son sein un président et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Ces fonctions peuvent être assurées par le représentant légal d'une personne morale propriétaire.

Les membres du bureau sont élus pour un terme de deux ans, étant entendu qu'il est mis fin à leurs fonctions aussitôt qu'ils perdent la qualité de propriétaire ou de représentant légal du propriétaire-personne morale.

#### ARTICLE 19 - VOIX

§ 1. Chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de ses quotes-parts de copropriété dans l'indivision générale ou particulière, selon la nature de l'assemblée.

§ 2. Les copropriétaires indivis d'un privatif ne peuvent exercer leur droit de vote que par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision du privatif.

A défaut de mandataire commun, les copropriétaires d'un privatif peuvent assister à l'assemblée générale mais sans prendre part au vote.

Les mêmes dispositions s'appliquent lorsqu'un privatif est objet d'un droit d'usufruit, d'emphythéose, d'usage ou d'habitation.

#### ARTICLE 20

§ 1. Sauf dispositions contraires du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

§ 2. Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée, à quinze jours au moins et trente jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre. La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée

SEPTIEME ROLE.

faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

§ 3. Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix.

#### ARTICLE 21 - POUVOIRS EXTRAORDINAIRES

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider :

- d'apporter au domaine commun des innovations susceptibles d'en rendre usage ou la jouissance plus aisées ou d'en augmenter la valeur ou le rapport;
- de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle.

A ces fins, les décisions sont prises en observant les conditions prévues aux articles 19 et 20, étant, en outre, exigés un quorum des deux tiers en une majorité des quatre cinquièmes.

#### ARTICLE 22 - MANDATS

Peuvent seuls représenter un propriétaire à l'assemblée générale, son conjoint même non propriétaire, un copropriétaire ou le président dûment mandaté.

Le locataire d'un appartement peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement qu'il tient en location de lui.

L'assemblée générale peut imposer des formules de procuration.

#### ARTICLE 23 - PROCES-VERBAUX

Sauf procès-verbal établi par notaire, les délibérations et décisions des assemblées sont constatées par des procès-verbaux reproduits dans un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et par les co-propriétaires qui le désirent.

Les procurations sont jointes aux procès-verbaux.

#### ARTICLE 24 - CONSULTATION DES ARCHIVES

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, le tout en présence du président.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le président.

### SECTION II - PRESIDENT

#### ARTICLE 25 - NOMINATION

Le président est élu pour une durée de deux ans. Son mandat est gratuit.

#### ARTICLE 26 - MISSION DU PRESIDENT

Le président exécute les décisions de l'assemblée générale.

Il doit notamment :

- a) veiller au bon entretien des parties en indi-  
vision;
- b) assurer le fonctionnement des services communs;
- c) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables;
- d) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté;
- e) présenter trimestriellement à chaque intéressé son compte particulier, et, annuellement, à l'assemblée générale, les comptes généraux;
- f) gérer le fonds de réserve;
- g) assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété, en délivrer des copies conformes à qui de droit;
- h) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance pour le compte commun suivant les directives de l'assemblée générale;
- i) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée, et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires;
- j) représenter la copropriété en justice tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des propriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel et irrévocable au Président en fonction;
- k) donner connaissance des décisions de l'assemblée générale au nouveau propriétaire d'un privatif, après notification prévue à l'article.

#### ARTICLE 27 - POUVOIRS DU PRESIDENT

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

#### FRAIS DU PRESENT ACTE

Les frais du présent acte sont, comme de droit, à charge de celle qui en a requis l'établissement.

Mais le présent acte opère la division juridique de l'immeuble; il crée en outre le statut immobilier qui réglera l'immeuble toute son existence durant.

Les frais de l'acte de base, à ces divers titres, intéressent la collectivité de ceux qui seront propriétaires des éléments privatifs de l'immeuble en même

HUITIEME ROLE.

temps

que copropriétaires des parties communes qui en sont l'accessoire; en conséquence, les frais de cet acte constitueront la première charge commune à répartir entre tous les copropriétaires définitifs au prorata du nombre de quotités possédé par chacun d'eux.

Ces frais s'élèvent à dix mille francs (10.000,-) par appartement.

Le paiement de cette quote-part dans les frais de l'acte de base par l'acquéreur lui donne droit à une copie du présent acte de base.

L'expédition de l'acte de base dont le coût est compris également dans les frais de l'acte sera remise aux propriétaires actuels.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu en la demeure de la comparante.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire DAUWE soussigné, certifie et atteste, au vu des pièces requises par la loi, l'exactitude de l'état civil de la comparante tel qu'il apparaît en tête des présentes.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui pourraient en être la suite, sont à charge de la comparante.

DONT ACTE.

Fait et passé à Auderghem.

Et lecture faite, les comparants, ont signé ainsi que Nous, Notaire, substituant notre confrère, Maître Odette DE WYNTER, à Auderghem, légalement empêchée.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré au 2e Bureau de l'Enregistrement d'ETERBEEK à Bruxelles le huit décembre 1992 vol. 104 fol. 33 case 18 8 rôle(s) 1 renvoi(s) Reçu sept cent cinquante francs (750 fr) Le Receveur (s) F. DECLERCQ

#### ANNEXE

Commune de  
SCHAERBEEK.

130 Avenue Emile Max.

Levé, mesuré et dessiné par :

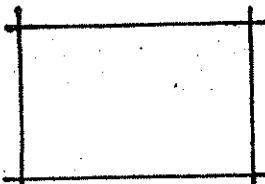
Michel VAN den BERGEN  
Géomètre-Expert immobilier

Rue de la Réforme, 9  
1060 BRUXELLES

Tél : 02 - 343 46 10  
Fax : 02 - 344 41 49

Echelle 1/100

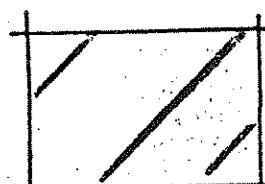
Octobre 1992



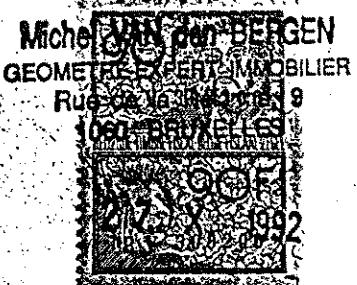
Parties privatives.



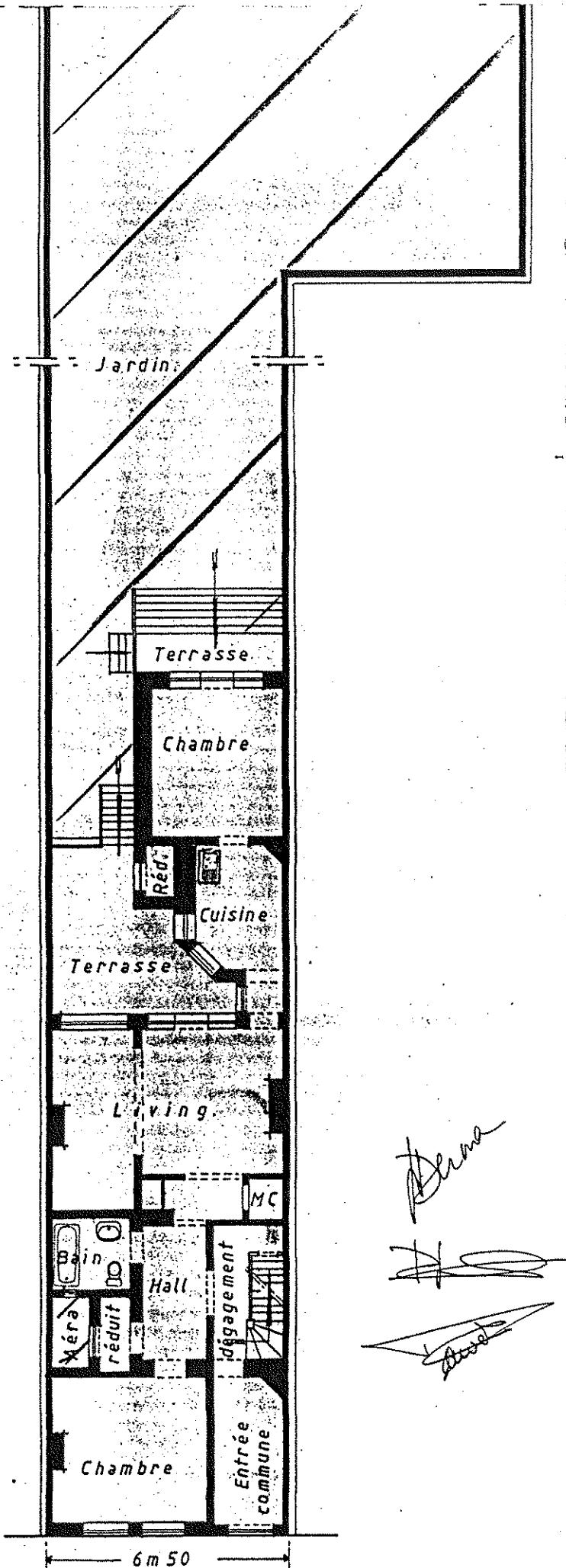
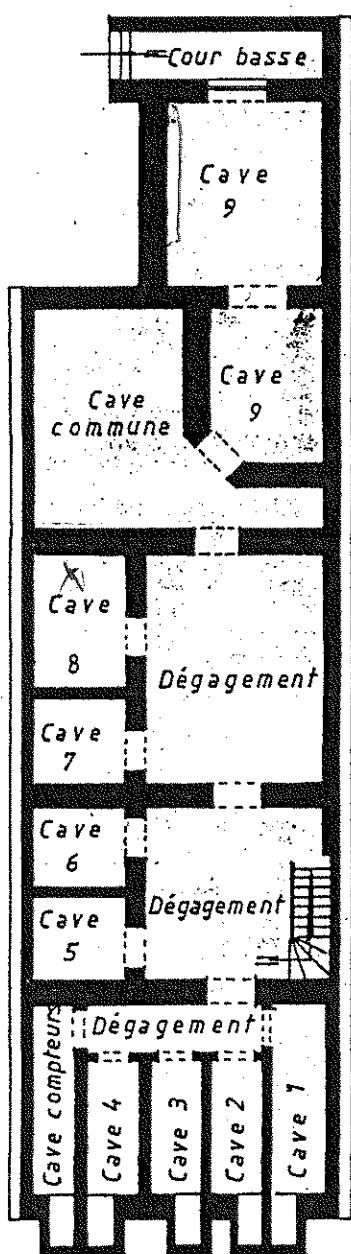
Parties communes.



Parties communes à usage privatif.



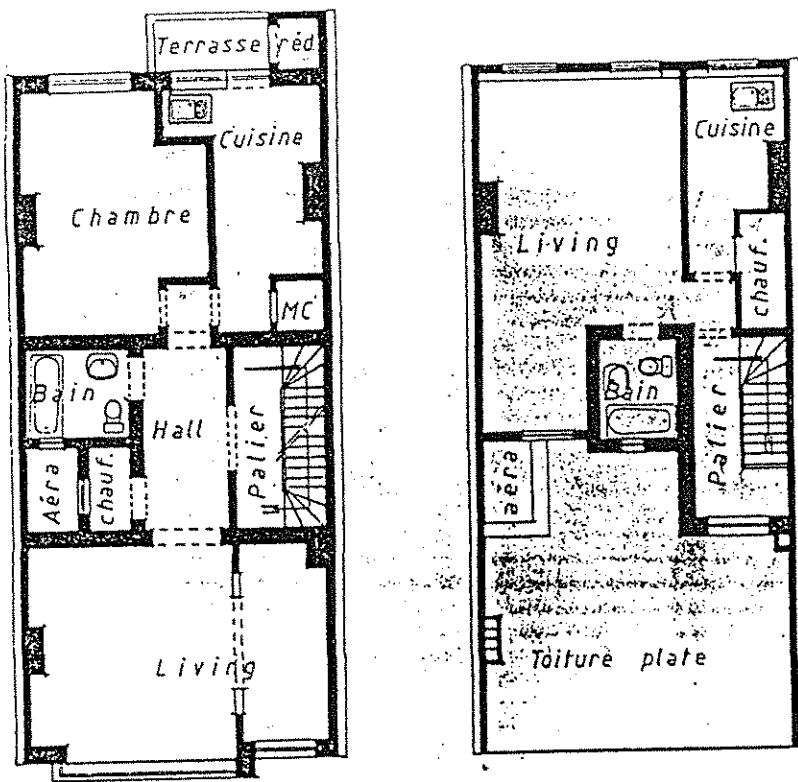
NEUVIÈME ROLE.



130 Avenue Emile Max.

Sous-sols

Rez-de-chaussée



1er-2ème-3ème étages      4ème étage

Encadré du 2 Bureau de l'Enquêteur  
 à l'ordre de Son Excellence  
 le Haut décret de 1992  
 le 18.12.92 à 14h00  
 à l'ordre de  
 Monsieur le Receveur  
 (75011 Paris)  
 (75011 Paris) Le Receveur,  
 F. DECLERCO

POUR EXPÉDITION CONFORME.

Approuvé la biffure de  
sept lignes nulles.

DIXIÈME ET DERNIER RÔLE.

7210/19