



Le 26/12/2016

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE PARK RESIDENCE »

**Située à Schaerbeek, à front de la place de Houffalize la rue Herman et la rue Joseph
Brand, 1030**

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE PARK RESIDENCE »

ACTE DE BASE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTÉ JUIN MIL NEUF
CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX ET DU
QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A
577-14 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 23 mars 1967 du Maître Robert DE COSTER, Notaire à Schaerbeek, enregistré à Schaerbeek, le vingt-neuf mars 1967, soixante-cinq rôles, un renvoi, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « PARK RESIDENCE » ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§ 2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010 et la loi du 15 mai 2012.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Qu'il est précisé à l'acte du 23 mars 1967 :

ONT COMPARU

1) Monsieur Germain Franciscus Van Belle, entrepreneur, né à Pollinkhove le vingt-deux décembre mil neuf cent vingt, et son épouse qu'il assiste et autorise dame Maria Octavia CALUWAERTS, sans profession, née à Tildonk le vingt-cinq septembre mil neuf cent vingt et un, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel numéro 9.

« Epoux mariés sous le régime de la communauté légale de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par maître Cuvelier, notaire à Wespelaar en date du vingt-huit mai mil neuf cent quarante-deux. »

2) Madame Maria Paulina PELICAEN, sans profession, née à Relegem, le vingt-neuf mars mil huit cent nonante trois, veuve en premières noces de monsieur Jean Baptiste Van Derhaegen, veuve en secondes noces de monsieur Auguste Louis Van Lissum, épouse en troisième noces de monsieur Gaston Hubert Ghislain POPLIMONT, pensionné, avec lequel elle demeure et est domiciliée à Bruxelles 44, rue des Eburons.

« Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par maître Robert De Coster, notaire à Schaerbeek, soussigné, en date du vingt-neuf août mil neuf cent cinquante-six, non suivi de la déclaration limitant la capacité civile de l'épouse prévue par l'article quatre de la loi du vingt-deux juin mil neuf cent cinquante-neuf. »

Madame Poplimont-Pelicaen est ici représentée par monsieur Germain Van Belle prénommé aux termes des pouvoirs lui conférés par acte du notaire Robert De Coster soussigné en date du huit juillet mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juillet suivant volume 6172 numéro 17.

3) La société anonyme « ESSO BELGIUM », établie à Anvers, avenue de France, 101, constituée sous la dénomination de « ESSO STANDARD REFINERY », par acte reçu par le notaire Antoine COLS, à Anvers, le six septembre mil neuf cent quarante-neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-cinq septembre suivant, sous le numéro 19.049, dont la dénomination a été changée en la dénomination actuelle et les statuts modifiés par actes reçus par le même notaire Cols le vingt et un juin mil neuf cent cinquante-sept, publié aux annexes

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

au Moniteur belge du quinze/seize juillet suivant, sous le numéro 21.046, le vingt-huit mai mil neuf cent cinquante-neuf, publié aux annexes au Moniteur belge du treize juin suivant, sous le numéro 16.945, et le sept novembre mil neuf cent soixante-trois, publié aux annexes au Moniteur belge du vingt-trois novembre suivant, sous le numéro 30.934, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte reçu par le même notaire Cols, en date du vingt-huit mai mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes au Moniteur belge du dix-neuf juin mil neuf cent soixante-cinq, sous le numéro 19.301, et du vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six sous le numéro 36.754.

Ici représentée par :

Monsieur Fernand FRENAY, chef de service, domicilié à Dilbeek, Oranjerelaan, numéro 10.

Aux termes d'une procuration en brevet reçue par Antoine Cols, notaire à Anvers en date du cinq juillet mil neuf cent soixante-six laquelle est demeurée annexée à un acte du ministère du notaire soussigné en date du huit juillet suivant lequel a été transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-huit juillet suivant volume 6.147, numéro 29.

Lesquels comparants préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte nous ont exposé ce qui suit :

I) a) Monsieur et madame Germain Van Belle sont propriétaires de sept mille cinq cent/dix millièmes indivis, et la société anonyme « ESSO BELGIUM » est propriétaire des deux mille cinq cent/dix millièmes indivis, restant du bien ci-après décrit :

Commune de Schaerbeek :

Un terrain à bâtir sis à front de la place de Houffalize la rue Herman et la rue Joseph Brand, ayant des développements de façades de trente-trois mètres trente-deux centimètres, cinq mètres cinquante centimètres et dix-sept mètres quarante-deux centimètres, avec des pans coupés de cinq mètres et huit mètres cadastré ou l'ayant été sixième division, section D, numéro 267/a/9 partie, et contenant en superficie d'après mesurage six ares trente-trois centiares septante deux décimilliares, tenant ou ayant tenu à madame Poplimont-Pelicaen et à la veuve Vanderschrick Victor.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Origine de propriété :

A l'origine le bien appartenait à la commune de Schaerbeek savoir :

a) Septante neuf centiares comprenant des bâtiments portant le numéro 100, rue Joseph Brand, démolis depuis pour les avoir acquis de : 1) Monsieur Alphonse Henri De Vocht, commerçant à Schaerbeek, et de madame Marcelle Thérèse Félicie Devocht, sans profession, épouse de monsieur Bernard Van Snellenberg, fabricant, ensemble à Vancouver (Canada) et 2) Monsieur Léopold Pierre Aloyse Devocht, représentant de commerce, suivant acte administratif d'acquisition de gré à gré pour cause d'utilité publique passé devant monsieur Fernand Blum bourgmestre de la commune de Schaerbeek, le trente janvier mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatorze février suivant, volume 5004, numéro 7.

Dans ledit acte l'origine de propriété est reprise comme suit :

Le bien prédicté appartient, pour l'usufruit à monsieur Alphonse Devocht, prénommé, et ensemble, pour la nue-propriété à ses deux enfants, monsieur Léopold Devocht, et madame Marcelle Devocht, également prénommés, pour l'avoir acquis, en vente publique tenue devant monsieur le juge de paix du second canton de Schaerbeek de mademoiselle Mariette Mathilde Huygens, couturière née à Schaerbeek, le trente et un mai mil neuf cent quinze, mademoiselle Léonie Huygens, couturière née à Schaerbeek, le douze février mil neuf cent vingt-quatre, monsieur Gustave Joseph Huygens, ouvrier, né à Schaerbeek, le onze février mil neuf cent vingt-sept, et madame Marie Léonie Huygens, religieuse, née à Molenbeek-Saint-Jean, le quatre décembre mil neuf cent dix-neuf, aux termes du procès-verbal d'adjudication définitive de maître Joseph Staessens, notaire ayant résidé à Schaerbeek en date du douze juillet mil neuf cent quarante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, volume 3411, numéro 3.

Les requérants à cette vente étaient propriétaires du bien pour l'avoir recueilli, comme seuls héritiers légaux et réservataires, dans les successions de leurs parents, monsieur François Huygens, décédé le onze septembre mil neuf cent trente-cinq, et madame Elodie Mestdag, décédée, le douze mai mil neuf cent quarante et un.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Les époux Huygens Mestdag, mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, avaient acquis le bien de madame Marie Thérèse Goddermain, sans profession, et de son époux, monsieur Jean Lesur, employé à Marcq-en-Barœul (France-Nord) suivant acte passé devant maître Honnoré, notaire ayant résidé à Schaerbeek, le trente juillet mil neuf cent vingt-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre août suivant, volume 1135, numéro 29.

b) Partie de nonante centiares comprenant des bâtiments portant les numéros 92-94 rue Joseph Brand, démolis depuis pour les avoir acquis de monsieur Jean Pierre Roemen, sans profession, à Schaerbeek, suivant acte administratif d'acquisition de gré à gré pour cause d'utilité publique passé devant monsieur Henri Verbist échevin des finances, faisant fonction de bourgmestre de la commune de Schaerbeek le dix-sept juin mil neuf cent soixante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux juin suivant, volume 5212, numéro 2.

Dans ledit acte l'origine de propriété est reprise comme suit :

Monsieur Pierre Joseph Roemen, pré désigné est propriétaire du bien précédent, pour l'avoir recueilli dans la succession de son frère, monsieur Pierre August Roemen, en son vivant commissionnaire en bétail, demeurant à Schaerbeek, rue Joseph Brand, numéros 92-94 ; décédé en état de célibat, le trois juin mil neuf cent cinquante et un, aux termes d'un testament olographe du vingt-trois août mil neuf cent quarante-neuf, déposé au rang des minutes de maître Prosper Hubert Delzaert, notaire, ayant résidé à Schaerbeek, suivant acte du ministère de celui-ci en date du vingt-quatre juillet mil neuf cent cinquante et un.

Monsieur Pierre Auguste Roemen, pré désigné en était propriétaire, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage de la succession de sa mère madame Anne Gertrude Strauch, épouse puis veuve de monsieur Jean Mathieu Roemen, et épouse en secondes noces de monsieur Charles Vermeersch, passé le quatorze février mil neuf cent quarante-neuf, devant maître Prosper Hubert Delzaert, prénomé, transcrit, le trois mars mil neuf cent quarante-neuf, au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, volume 3822, numéro 9.

Le bien était propriété de madame Anne Gertrude Strauch et de son époux, monsieur Jean Mathieu Roemen tous deux pré désignés, savoir, le terrain pour l'avoir acquis aux termes d'un

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par maître Pierret, notaire à Ixelles, le vingt-deux mai mil huit cent nonante et un, les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais.

Monsieur et madame Roemen-Strauch étaient mariés sous le régime de la communauté légale aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Milcamps à Schaerbeek, le seize avril mil huit cent septante neuf, et ont convenu que toute la communauté appartiendrait au survivant en pleine propriété.

Monsieur Jean Mathieu Roemen, est décédé à Schaerbeek, le onze septembre mil huit cent nonante cinq ; sa succession comprenant les biens de la communauté a été entièrement recueillie par son épouse madame Anne Gertrude Strauch, prénommée.

Aux termes de son testament reçu le vingt-huit mai mil neuf cent treize, par maître Prosper Hubert Delzaert notaire ayant résidé à Schaerbeek, madame Anne Gertrude Strauch prédestinée a exclu son époux en secondes noces monsieur Charles Vermeersch, prénommé avec lequel elle était mariée sous le régime de la séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par maître Milcamps, notaire ayant résidé à Schaerbeek, le cinq novembre mil huit cent nonante neuf, de l'usufruit légal lui revenant en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante deux.

Madame Anne Gertrude Strauch est décédée à Schaerbeek, le trente septembre mil neuf cent trente, délaissant pour héritiers réservataires ses deux fils, messieurs Pierre Auguste Roemen, et Pierre Joseph Roemen, tous deux prédestinés et son petit-fils, monsieur Gustave Roemen, enfant de son fils prédececé, monsieur Martin Roemen.

c) Partie de un are quatre-vingt centiares comprenant des bâtiments portant le numéro 63, rue Herman et le numéro 96 rue Joseph Brand, démolis depuis pour les avoir acquis de madame Thérèse Timmermans, commerçante épouse assistée et autorisée de monsieur Jean Corneille Smits, sans profession, ensemble à Etterbeek, suivant acte administratif d'acquisition pour cause d'utilité publique passé devant monsieur Fernand Blum, Bourgmestre de la commune de Schaerbeek, le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf juillet suivant volume 4682, numéro 8.

Dans ledit acte l'origine de propriété est reprise comme suit :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

« Le bien vendu appartient en propre, à madame Smits-Timmermans, pour l'avoir acquis, sous le lot trois à titre de licitation, à la vente publique faite à sa requête et à la requête des autres colicitants, vendeurs d'immeubles dépendant de la communauté légale ayant existé entre monsieur Julien Timmermans, en son vivant sans profession, demeurant à Schaerbeek, rue Général Eenens, numéro 71, et son épouse dame Colette Vanderschrick, en son vivant, sans profession, veuve en premières noces de monsieur Gustave Auguste Tienpont, suivant procès-verbal d'adjudication définitive clôturée par le ministère du notaire Prosper Hubert Delzaert ayant résidé à Schaerbeek, et Emile Marchant, résidant à Uccle le vingt et un octobre mil neuf cent trente-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze décembre suivant, volume 2536, numéro 14.

La communauté des époux Timmermans-Vanderschrick, était propriétaire du bien pour l'avoir acquis de monsieur Pierre Joseph Deliege, maître abatteur à Cureghem sous Anderlecht, rue d'Allemagne prolongée, numéro 61, et autres suivant procès-verbal de vente publique du ministère du notaire De Roeck, à Bruxelles du premier septembre mil huit cent nonante deux, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize du même mois, volume 6745, numéro 30.

d) Partie de un are quatre-vingt-deux centiares comprenant des bâtiments portant le numéro 53, rue Herman, et le numéro 98, rue Joseph Brand, démolis depuis pour les avoir acquis de madame Catherine Pissoort, sans profession, à Schaerbeek, veuve de monsieur Henri Sébastien Vanderstraeten, suivant acte administratif d'acquisition pour cause d'utilité publique passé devant monsieur Henri Verbist, échevin des finances de l'assistance publique et des œuvres sociales, bourgmestre faisant fonction, le vingt-deux juin mil neuf cent soixante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit juin suivant volume 5513, numéro 7.

Dans ledit acte l'origine de propriété est reprise comme suit :

Le bien appartenait à monsieur Henri Sébastien Vanderstraeten, prédésigné, pour l'avoir acquis sur licitation suivant acte passé le vingt-quatre décembre mil neuf cent dix-neuf, par devant maître Edgard Van Beneden, notaire ayant résidé à Schaerbeek, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux février mil neuf cent volume 364, numéro 22.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Monsieur Henri Sébastien Vanderstraeten est décédé sans descendants ni descendants à Schaerbeek, le quinze juin mil neuf cent trente-huit, après avoir par son testament dicté à maître René Van Beneden, notaire ayant résidé à Schaerbeek, le seize mars mil neuf cent trente-cinq, enregistré à Schaerbeek, le onze août mil neuf cent trente-huit, institué pour sa légataire universelle, son épouse madame Catherine Pissoort.

Partie de un are dix centiares comprenant des bâtiments portant le numéro 49, rue Herman, démolis depuis pour les avoir acquis de 1) monsieur Pierre Joseph Verhoeven, trieur-coupeur, à Schaerbeek, 2) madame Rosalie Antoinette Verhoeven, sans profession, épouse assistée et autorisée de monsieur Emile Guillaume Rosmans, pensionné ensemble à Schaerbeek, suivant acte administratif d'acquisition de gré à gré, pour cause d'utilité publique passé devant monsieur Fernand Blum, bourgmestre de la commune de Schaerbeek, le quinze mai mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mai suivant, volume 5041, numéro 17.

Dans ledit acte, l'origine de propriété est reprise comme suit :

Originairement le prédict bien appartenait à monsieur Jean-Baptiste Verhoeven, et à son épouse madame Caroline Costermans, pour l'avoir acquis dans une vente publique clôturée par le notaire Honnoré à Schaerbeek, le vingt-deux mars mil neuf cent.

Madame Caroline Costermans est décédée intestat à Schaerbeek, laissant pour seuls héritiers ses trois enfants, étant madame Bosmans-Verhoeven, monsieur Pierre Verhoeven tous deux prénommés et madame Jeanne Verhoeven épouse de monsieur Joseph Van Hemelrijck, à Schaerbeek.

Suivant acte du notaire Hap à Etterbeek, du vingt-trois novembre mil neuf cent vingt et un, la défunte avait fait donation à son époux survivant d'un-quart en pleine propriété et un-quart en usufruit des biens composant sa succession.

Suivant acte des notaires Dewever et Delzaert, à Bruxelles, et Schaerbeek, du vingt-deux décembre mil neuf cent trente, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept janvier mil neuf cent trente et un, volume 1847, numéro 20, lesdits enfants ont cédé à leur père, monsieur Jean-Baptiste Verhoeven tous leurs droits dans ledit bien recueilli par eux dans la succession de leur mère.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Monsieur Jean-Baptiste Verhoeven a épousé en secondes noces, madame Florentia Boets, le premier septembre mil neuf cent vingt-six, et ces époux avaient adapté le régime de séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Dewever à Bruxelles, le quatre août mil neuf cent vingt-six, lequel contrat contient donation par le prémourant au profit du survivant de la plus forte quotité disponible.

Monsieur Jean-Baptiste Verhoeven, veuf en première noces de madame Caroline Costermans, et époux en secondes noces de madame Florentine Boets est décédé intestat à Schaerbeek, le vingt-deux janvier mil neuf cent cinquante, laissant pour seuls héritiers légaux, deux enfants, étant dame Bosmans-Verhoeven et monsieur Pierre Verhoeven sous réserve d'un-quart en pleine propriété à son épouse en secondes noces.

Suivant acte du notaire Dewever, à Bruxelles, en date du vingt-quatre mai mil neuf cent cinquante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq juin suivant volume 3952, numéro 12, madame Verhoeven-Boets a cédé tous ses droits à madame Bosmans-Verhoeven et à monsieur Pierre Verhoeven, tous deux prénommés.

Monsieur Germain Van Belle est devenu propriétaire du bien précédent pour l'avoir acquis suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de la commune de Schaerbeek et clôturé par le ministère de maître Joseph Vanderkelen notaire à Schaerbeek en date du vingt et un avril mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix mai suivant volume 6.133, numéro 7.

Aux termes d'un acte de vente reçu par maître Robert De Coster soussigné à l'intervention de maître Antoine Cols notaire à Anvers en date du huit juillet mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit juillet suivant volume 6.147, numéro 30, monsieur et madame Germain Van Belle ont vendu à la société anonyme « ESSO BELGIUM » deux mille cinq cent/dix millièmes indivis du terrain précédent sous la condition suspensive de l'obtention par « ESSO » de l'autorisation de pouvoir exploiter une station-service avec débit des carburants sur ledit bien.

La réalisation de ladite condition suspensive a été constatée par acte reçu par le notaire Robert De Coster soussigné en date du dix janvier mil neuf cent soixante-sept, transcrit comme ci-dessus le vingt-quatre janvier suivant ; volume 2.685, numéro 6.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

b) Madame Poplimont-Pelicaen est propriétaire de sept mille cinq cent/dix millièmes indivis et la société anonyme des « BELGIUM » est propriétaire des deux mille cinq cent/dix millièmes indivis restant du bien ci-après décrit.

Commune de Schaerbeek :

Un terrain à bâtir situé rue Herman numéro 47, cadastré ou l'ayant été section D, numéro 267/0/8 pour un are cinquante centiares, contenant d'après titre un are cinquante-cinq centiares soixante-sept dixmilliares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, au bien précédent à Swartenbrouck-Stamgnert Julien et les enfants et à Vanderschriek-Reding.

Origine de propriété :

Aux termes d'un acte reçu par maître Robert De Coster notaire soussigné en date du huit juillet mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept juillet suivant volume 6.172, numéro 17, madame Poplimont-Pelicaen a renoncé au profit de monsieur Germain Van Belle à l'accession des constructions que monsieur Germain Van Belle compte ériger sur le terrain précédent voulant que ces constructions soient la propriété dudit monsieur Germain Van Belle.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Robert De Coster soussigné à l'intervention de maître Antoine Cols notaire à Anvers en date du huit juillet mil neuf cent soixante-six, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-huit juillet suivant volume 6.147, numéro 29, madame Poplimont-Pelicaen a vendu à la société anonyme « ESSO BELGIUM » deux mille cinq cent/dix millièmes indivis du terrain ci-avant décrit avec les constructions qui y étaient érigées à l'époque étant une maison d'habitation.

Originaiement le bien précédent appartenait à monsieur Auguste Lodewijk Van Lissum, en son vivant sans profession, et à son épouse en secondes noces madame Adèle Snel, en son vivant, sans profession, demeurant tous deux à Schaerbeek, pour l'avoir acquis suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé à la requête de monsieur Juul Hiolet, commissaire de société à Schaerbeek, créancier poursuivant de monsieur Pieter Van Hemelrijck, et son épouse dame Joanna Verhoeven, demeurant à Schaerbeek, clôturé par le ministère de maître Prosper Hubert Delzaert, notaire ayant résidé à Schaerbeek en date du dix-

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

huit mars mil neuf cent quarante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf avril suivant volume 3258, numéro 4.

Ce bien appartenait à monsieur et madame Pierre Van Hemelrijck-Verhoeven pour l'avoir acquis des consorts Piot, suivant acte reçu par maître Delzaert, en date du vingt-deux mai mil neuf cent vingt-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit juin suivant volume 733, numéro 15.

Suivant leur contrat de mariage passé devant le notaire Delzaert en date du vingt-huit janvier mil neuf cent trente, les époux Van Lissum-Snel avaient adopté le régime de la communauté réduite aux acquêts et s'étaient fait donation de la pleine propriété de tous les biens à délaisser par le prémourant.

Madame Adèle Snel est décédée intestat à Schaerbeek, le six juin mil neuf cent quarante-cinq, laissant comme héritier réservataire sa fille issue de son premier mariage, madame Maria Steylemans ci-après qualifiée.

Sa succession a donc été recueillie par :

- 1) Son époux, monsieur Auguste Van Lissum, prénommé pour un-quart en pleine propriété.
- 2) Sa fille madame Maria Steylemans, épouse de monsieur Willem Crabbé, à Schaerbeek, pour trois-quarts en pleine propriété.

Par acte du notaire Delzaert, en date du sept juin mil neuf cent quarante-six, contenant partage entre monsieur Auguste Van Lissum, et madame Steylemans-Crabbé tous deux prénommés le bien ci-dessus décrit a été attribué à monsieur Van Lissum.

Monsieur Auguste Lodewijk Van Lissum, en son vivant sans profession, veuf en premières noces de madame Maria Josepha Rosalia Soetemans, veuf en secondes noces de madame Adèle Snel, époux en troisièmes noces de madame Maria Paulina Pelicaen, est décédé à Schaerbeek, le vingt-huit septembre mil neuf cent cinquante-trois.

Par son testament olographe en date du vingt-deux avril mil neuf cent quarante-sept, déposé entre les minutes de maître Delzaert, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent cinquante-trois, monsieur Van Lissum prénommé, a institué madame Pelicaen, son épouse comme légataire universelle.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Suivant décision de monsieur le président du tribunal de première instance à Bruxelles, en date du sept novembre mil neuf cent cinquante-trois, madame Pelicaen a été envoyée en possession de la succession de son époux décédé.

Les acquéreurs des locaux privatifs dans l'immeuble à ériger devront se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourront ériger à l'appui de leur acquisition d'autres titres de propriété qu'une expédition de leur acte d'achat.

II) Conditions spéciales :

Le titre de propriété de monsieur Germain Van Belle contient les clauses ci-après reproduites :

« Conformément aux dispositions du plan d'aménagement approuvé par arrêté royal du deux juin mil neuf cent soixante et un, et à l'accord de l'administration de l'Urbanisme, en date du vingt-six janvier mil neuf cent soixante-six, l'immeuble à construire sur le terrain en question comportera cinq étages, à condition que le couronnement se situe à dix-huit mètres au-dessus du niveau du trottoir, côté rue Herman, et à quinze mètres vingt-huit centimètres au-dessus du niveau du trottoir côté rue Joseph Brand.

Pour la bâtisse, les acquéreurs devront respecter tous les règlements communaux, ainsi que les dispositions prises par les autorités compétentes pour tout ce qui concerne l'autorisation de bâtir, l'établissement des alignements, le paiement des charges sur la bâtisse sur l'établissement des trottoirs, égouts et voirie, ainsi que les autres dispositions du même genre, le tout sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle ».

L'acquisition par monsieur Germain Van Belle a été faite aux clauses et conditions du cahier spécial des charges pour la vente des terrains communaux, arrêté par le conseil communal le douze février mil neuf cent trente-deux et modifié par délibération du six juillet mil neuf cent cinquante et un.

Ledit cahier des charges stipule notamment ce qui suit :

« Article 8 :

Les acquéreurs ne pourront se prévaloir de la destination du père de famille comme titre de servitude, à moins que le contraire ne résulte des stipulations de l'acte.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 9 :

Les égouts et autres conduits sous terrains passant d'un lot sur un autre seront supprimés à moins qu'ils ne constituent des servitudes en faveur de tiers.

Article 12 :

Les constructions devront être terminées et en état d'habitabilité endéans le délai de deux années à dater de la vente, à peine d'une pénalité calculée par jour de retard et à raison de un-quart pour mille du montant du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais de vente, pour les six premiers mois de retard. Pour chaque période de six mois de retard subséquent, la pénalité sera majorée chaque fois de un-quart pour mille jusqu'au maximum de deux pour mille par jour de retard. Cette pénalité courra par la seule échéance du terme et sans mises en demeure ; elle ne pourra, sous aucun prétexte, être considérée comme comminatoire. Pour l'application du présent cahier des charges, une maison sera considérée comme étant en état d'habitabilité le jour où seront entièrement terminés les travaux spécifiés ci-après ; le gros-œuvre suivant les indications du plan de l'autorisation de bâtir, l'installation des eaux et son raccordement à la distribution publique, les égouts et leur raccordement au collecteur public, les enduits intérieurs, les planchers, les parquets et les pavements, les water-closets, les menuiseries intérieures, non comprises les peintures, les escaliers avec leur main courante, les vitrages extérieurs.

Cette mise en état d'habitabilité devra faire l'objet d'une notification à adresser sous pli recommandé à l'administration communale.

En cas de revente du ou des terrains, tous les acquéreurs successifs seront solidairement responsables du paiement de la pénalité prévue ci-dessus.

Toutefois, pour les constructions d'un caractère monumental ou d'une importance plus grande qu'une maison ordinaire à trois étages, le collège pourra, sur l'inspection des plans déterminer un délai plus long et en rapport avec la bâtie projetée.

Article 13 :

Les constructions à éléver sur ces terrains devront satisfaire aux dispositions du règlement sur les bâties actuellement en vigueur.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 14 :

Les acquéreurs ne pourront établir ni laisser établir, sur les terrains vendus, sans une autorisation expresse de la commune venderesse, aucune des industries insalubres, dangereuses ou incommodes visées par les lois et arrêtés sur la matière.

Article 15 :

Les acquéreurs auront à bonifier à qui de droit et suivant coutume, la mitoyenneté des murs voisins existants, les maçonneries de ces murs n'étant pas comprises dans la vente.

Les acquéreurs ne pourront exiger de la commune le paiement de la mitoyenneté des murs à établir du côté des terrains non encore aliénés par la commune, mais ils pourront exercer leurs recours contre les futurs acquéreurs de ces terrains.

Toutes difficultés relatives à des mitoyennetés qui viendraient à naître entre propriétaires voisins, devront être vidées sans l'intervention de la commune sans recours contre elle. Les mitoyennetés dues à la commune seront payées immédiatement après l'approbation des plans de bâtisse.

Article 16 :

Tout acquéreur qui n'aura pas commencé à construire dans les trois mois de la date de vente, sera tenu, à la première réquisition du collège de placer devant son terrain une clôture réglementaire. A défaut par l'acquéreur d'établir celle-ci dans le délai déterminé, elle sera placée d'office et à ses frais par l'autorité communale.

Article 23 :

En cas d'inexécution, par l'acquéreur de l'une ou l'autre des obligations mises à sa charge par le présent cahier des charges, et sauf le droit de la commune de réclamer des dommages et intérêts, la vente sera résolue de plein droit, sans sommation.

Les acquéreurs des locaux privatifs à construire seront subrogés dans les droits et obligations des comparants qui résultent des stipulations qui précèdent et de celles figurant au cahier des charges pour la vente des terrains communaux arrêté par le conseil communal de Schaerbeek ainsi qu'il est dit ci-avant, pour autant qu'elles soient encore d'application ».

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

III) Les époux monsieur et madame Van Belle Caluwaerts érigeront sur l'ensemble des deux terrains prédicts ayant une contenance totale d'après titre de sept ares quatre-vingt-neuf centiares trente-neuf dix milliares.

Un immeuble à appartements multiples élevé de cinq niveaux d'appartements sur rez-de-chaussée et sous-sol et comportant outre les parties communes.

En sous-sol : emplacement réservé à la station-service, trente-quatre caves à usage privatif, huit emplacements pour voiture.

Au rez-de-chaussée : une station-service avec drive-way, un grand local commercial pouvant être affecté notamment à usage de banque et six garages.

Aux étages : trente-quatre appartements.

L'autorisation de bâtir a été accordée par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek en date du sept octobre mil neuf cent soixante-six, une expédition de cette autorisation demeurera ci-annexée.

Les comparants déclarent vouloir soumettre l'ensemble immobilier à construire, sur les deux terrains prédicts qui lui serviront d'assiette au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et qui restera leur propriété ou deviendra pour tous ou partie celle de tiers de leur choix.

Il est entendu que madame Poplimont-Pelicaen ne deviendra pas propriétaire de constructions et ce en vertu de la renonciation à accession prévue, les autres comparants devant régler entre eux l'accession desdites constructions ainsi qu'il sera dit ci-après.

La construction sera érigée conformément aux plans et cahier des charges dressées par l'architecte Robert Pluys, domicilié à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Jean Roch Collon, numéro 58, lesquels plans et cahier des charges demeureront ci-annexés après avoir été signés ne varietur par les comparants et nous notaire.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Garanties :

La stabilité de l'ouvrage fait l'objet de la garantie décennale prévue par le Code Civil. Cependant pour les ouvrages de parachèvement, les garanties sont limitées à celles que monsieur Germain Van Belle reçoit lui-même de ses sous-traitants.

Ces différentes garanties prennent cours à dater du jour de l'invitation adressée à l'acquéreur à procéder à la réception de son bien et à défaut de cette invitation à dater de la réception ou prise de possession.

Aucune garantie n'est donnée pour le fissurage.

L'entrepreneur s'engage à réparer les fissures à la première demande de l'acquéreur entre la première et la troisième année après réception.

L'entrepreneur n'interviendra pas dans les frais de peinture et de tapissage après réparation des fissures. Les garanties sont limitées au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Réserve de droits :

Monsieur Germain Van Belle se réserve expressément le droit avec l'accord de la société « ESSO » sans l'intervention ni l'autorisation des autres copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-dessus, et au règlement général de copropriété :

a) Outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès) ainsi que le cahier des charges, au cours de la construction pour répondre aux désiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes.

b) D'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme elle le jugera opportun, de diviser et de combiner les parties privatives et/ou communes d'un ou de plusieurs niveaux ou même de niveaux différents suivant les variantes qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées ; de modifier la surface et la disposition des parties communes telles que halls ou dégagements communs pour permettre éventuellement d'agrandir un local privatif ou de créer

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

des caves, des garages, des emplacements pour voitures ou autres locaux privatifs supplémentaires, le tout de son propre chef avant la vente ou après celle-ci à la demande de l'acquéreur. D'effectuer pour ce tous travaux voulus y compris aux façades et accès. Les modifications dans la distribution des dix millièmes devront obligatoirement être renseignées au notaire et ne pourront en aucun cas affecter les ventes déjà réalisées.

- c) De destiner certains appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires.
- d) De prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part ayant été déterminée en tenant compte de leur valeur respective.

Description détaillée du bâtiment :

Sous-sol :

a) Parties communes :

A l'intérieur :

Une citerne à mazout destinée à recevoir le combustible pour le chauffage central de l'immeuble et située sous le drive-way de la station-service, les dégagements, une cave dénommée B un (B1) réservée à l'usage de la conciergerie, une cave destinée au matériel de nettoyage, une cave réservée à l'installation éventuelle d'une cabine de transformation de l'énergie électrique, une cave destinée à recevoir les compteurs d'électricité, une cave destinée à recevoir les compteurs d'eau et de gaz, la cave pour l'installation du chauffage central avec la chaudière et ses accessoires, la cage d'ascenseur desservant le groupe des

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

appartements A, B, C, D et l'escalier vers le hall du rez-de-chaussée du groupe des appartements A, B, C, D, la cave pour les poubelles du groupe des appartements A, B, C, D, l'aire de manœuvre desservant les emplacements pour voitures du sous-sol avec rampe d'accès vers le rez-de-chaussée, la cave des poubelles du groupe d'appartements E, F, G, l'escalier vers le hall du rez-de-chaussée du groupe des appartements E, F, G, la cage d'ascenseur desservant le groupe des appartements E, F, G.

b) Parties privatives :

L'emplacement réservé aux réservoirs de carburants de la station-service et la cave réservée à la station-service ainsi que l'emplacement de la fosse, le tout teinté en bleu au plan dont question ci-après.

Trente-quatre caves à usage privatif réservées aux différents appartements, les caves A un, A deux, A trois, A quatre et A cinq sont teintées en rose, les caves B deux, B trois, B quatre et B cinq sont teintées en vert, les caves C un, C deux, C trois, C quatre et C cinq sont teintées en bleu, les caves D un, D deux, D trois, D quatre et D cinq sont teintées en jaune, les caves E un, E deux, E trois, E quatre et E cinq sont teintées en orange, les caves F un, F deux, F trois, F quatre et F cinq sont teintées en violet, les caves G un, G deux, G trois, G quatre et G cinq sont teintées en brun.

Huit emplacements pour voitures, les emplacements portant les numéros un, trois, cinq et sept sont teintés en rose, les emplacements portant les numéros deux, quatre, six et huit sont teintés en vert.

Rez-de-chaussée :

a) Parties communes :

A l'intérieur :

Le porche, le hall d'entrée, le local pour voitures d'enfants, le dégagement, l'escalier, l'emplacement du vide-poubelles, la cage d'ascenseur et l'ascenseur desservant les appartements type A, B, C, D.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Le porche, le hall d'entrée, le local pour voitures d'enfants, le dégagement donnant accès au local à usage de banque ainsi qu'à l'escalier au vide-poubelles à la cage d'ascenseur et à l'ascenseur desservant les appartements E, F et G.

b) Parties privatives :

1) La station-service comprenant drive-way grevée d'une servitude de passage au profit des emplacements pour voitures situés en sous-sol, bureau, salle de lavage, salle de graissage avec fosse, réserve, cuisine, toilette et water-closet.

La station-service, partie du rez-de-chaussée, est teintée en rose au plan ci-annexé.

2) Le local à usage de banque comportant porche, salle de guichets, salon, salle de coffres, grand bureau, bureau du syndic réserve, dégagement avec toilette, vestiaire et réfectoire. Le groupe de locaux à usage de banque est teinté en vert au plan ci-annexé.

3) Six garages privatifs à front de la rue Joseph Brand, les garages numéros un, trois et cinq teintés de rose, les garages numéros deux, quatre et six teintés de vert au plan ci-annexé.

Premier étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements A un, B un, C un et D un du premier étage, les conduits des vides-poubelles, les gaines des cheminées et les gaines de ventilation.

L'appartement type modifié B un (B1) à usage de conciergerie teinté en vert au plan ci-annexé et comportant :

Petit living, cuisine, hall, chambre, vestiaire, salle de bain avec baignoire lavabo et bidet et water-closet.

La cage d'escalier et la cage d'ascenseur, le vide-poubelle, le palier donnant accès aux appartements E un, F un et G un du premier étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminées et les gaines de ventilation.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

b) Parties privatives :

1) L'appartement dénommé A un (A1) modifié situé à front de la rue Herman à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en rose au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, bureau, cuisine, terrasse, chambre devant, chambre derrière, hall de nuit, water-closet, salle de bain comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2) L'appartement dénommé C un (C1) situé à front de la place de Houffalize, teinté en bleu au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, cuisine, living, sas, deux chambres.

3) L'appartement dénommé D un (D1) situé à front de la place de Houffalize, teinté en jaune au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière.

4) L'appartement dénommé E un (E1) situé à front de la place de Houffalize, teinté en orange au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière avec terrasse et armoire.

5) L'appartement dénommé F un (F1) situé à front de la rue Joseph Brand (teinté en violet) au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, water-closet, living, cuisine, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

6) L'appartement dénommé G un (G1) situé à front de la rue Joseph Brand à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en brun au plan dont question ci-après comportant :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre numéro un vers la rue, water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, chambre numéro deux.

Deuxième étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements A deux, B deux, C deux et D deux du second étage, les conduits des vides-poubelles, les gaines de cheminée et les gaines de ventilation.

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements E deux, F deux, G deux du second étage, les conduits des vides-poubelles, les gaines de cheminée et les gaines de ventilation.

b) Parties privatives :

1) L'appartement dénommée A deux (A2) situé à front de la rue Herman, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale, à partir de la rue, teinté en rose au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, terrasse, chambre devant, chambre derrière, hall de nuit, water-closet, salle de bain comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2) L'appartement dénommé B deux (B2) situé à l'angle de la rue Herman et de la place de Houffalize teinté en vert au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, cuisine, living, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

3) L'appartement dénommé C deux (C2) situé à front de la place de Houffalize, teinté en bleu au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, cuisine, living, sas, deux chambres.

4) L'appartement dénommé D deux (D2) situé à front de la place de Houffalize, teinté en jaune au plan dont question ci-après comportant :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière.

5) L'appartement dénommé E deux (E2) situé à front de la place de Houffalize, teinté en orange au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière avec terrasse et armoire.

6) L'appartement dénommé F deux (F2) situé à front de la rue Joseph Brand teinté en violet au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, living, cuisine, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

7) L'appartement dénommé G deux (G2) situé à front de la rue Joseph Brand à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en brun au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre numéro un vers la rue, water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, chambre numéro deux.

Troisième étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements A trois, B trois, C trois et D trois du troisième étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminées et les gaines de ventilation.

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements E trois, F trois et G trois du troisième étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminée et les gaines de ventilation.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

b) Parties privatives :

1) L'appartement dénommé A trois (A3) situé à front de la rue Herman, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en rose au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, terrasse, chambre devant, chambre derrière, hall de nuit, water-closet, salle de bain comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2) L'appartement dénommé B trois (B3) situé à l'angle de la rue Herman et de la place de Houffalize teinté en vert au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, cuisine, living, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

3) L'appartement dénommé C trois (C3) situé à front de la place de Houffalize, teinté en bleu au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, cuisine, living, sas, deux chambres.

4) L'appartement dénommé D trois (D3) situé à front de la place de Houffalize, teinté en jaune au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière.

5) L'appartement dénommé E trois (E3) situé à front de la place de Houffalize teinté en orange au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière avec terrasse et armoire.

6) L'appartement dénommé F trois (F3) situé à front de la rue Joseph Brand teinté en violet au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, living, cuisine, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

7) L'appartement dénommé G trois (G3) situé à front de la rue Joseph Brand à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en brun au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre numéro un vers la rue, water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, chambre numéro deux.

Quatrième étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements A quatre, B quatre, C quatre et D quatre du quatrième étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminées et les gaines de ventilation.

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements E quatre, F quatre et G quatre du quatrième étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminées et les gaines de ventilation.

b) Parties privatives :

1) L'appartement dénommé A quatre (A4) situé à front de la rue Herman, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en rose au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, terrasse, chambre devant, chambre derrière, hall de nuit, water-closet, salle de bain comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2) L'appartement dénommé B quatre (B4) situé à l'angle de la rue Herman et de la place de Houffalize teinté en vert au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, cuisine, living, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

3) L'appartement dénommé C quatre (C4) situé à front de la place de Houffalize, teinté en bleu au plan dont question ci-après comportant :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, cuisine, living, sas, deux chambres.

4) L'appartement dénommé D quatre (D4) situé à front de la place de Houffalize, teinté en jaune au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière.

5) L'appartement dénommé E quatre (E4) situé à front de la place de Houffalize, teinté en orange au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière avec terrasse et armoire.

6) L'appartement dénommé F quatre (F4) situé à front de la rue Joseph Brand teinté en violet au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, living, cuisine, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

7) L'appartement dénommé G quatre (G4) situé à front de la rue Joseph Brand à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en brun au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre numéro un vers la rue, water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, chambre numéro deux.

Cinquième étage :

a) Parties communes :

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements A cinq, B cinq, C cinq et D cinq du cinquième étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminées et les gaines de ventilation.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

La cage d'escalier et la cage de l'ascenseur, le vide-poubelles, le palier donnant accès aux appartements E cinq, F cinq et G cinq du cinquième étage, les conduits des vide-poubelles, les gaines de cheminées et les gaines de ventilation.

b) Parties privatives :

1) L'appartement dénommée A cinq (A5) situé à front de la rue Herman, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en rose au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, terrasse, chambre devant, chambre derrière, hall de nuit, water-closet, salle de bain comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2) L'appartement dénommé B cinq (B5) situé à l'angle de la rue Herman et de la place de Houffalize teinté en vert au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, cuisine, living, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

3) L'appartement dénommé C cinq (C5) situé à front de la place de Houffalize, teinté en bleu au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, cuisine, living, sas, deux chambres.

4) L'appartement dénommé D cinq (D5) situé à front de la place de Houffalize, teinté en jaune au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière.

5) L'appartement dénommé E cinq (E5) situé à front de la place de Houffalize, teinté en orange au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine, hall de nuit, chambre devant, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, water-closet, chambre derrière avec terrasse et armoire.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

6) L'appartement dénommé F cinq (F5) situé à front de la rue Joseph Brand teinté en violet au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, living, cuisine, chambre, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet.

7) L'appartement dénommé G cinq (G5) situé à front de la rue Joseph Brand à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de la rue, teinté en brun au plan dont question ci-après comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire, cuisine avec terrasse, living, hall de nuit, chambre numéro un vers la rue, water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, chambre numéro deux.

Toiture en terrasse :

Parties communes :

Les souches de cheminées et des gaines de ventilation, la terrasse à usage de toiture, seulement accessible pour les nécessités de son entretien.

IV) Réserve de mitoyenneté :

Les époux Van Belle-Caluwaerts se réservent à titre personnel et réel pour autant que la loi le permette la mitoyenneté extérieure et sa contre-valeur des autres pignons et des autres murs mitoyens et de clôture dans toute leur hauteur, épaisseur, largeur à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but à permettre aux époux Van Belle-Caluwaerts de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les époux Van Belle prénommés ont le droit de procéder seuls, au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel de mitoyenneté ne peut engendrer pour les époux Van Belle-Caluwaerts ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugés souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils en seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

Bail emphytéotique :

Une cave commune est réservée à l'installation éventuelle d'une cabine de transformation de l'énergie électrique, pour le cas où la régie de l'électricité l'estimerait nécessaire.

Cette cave a fait l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la commune de Schaerbeek en date du dix mars dernier, lequel sera incessamment transcrit.

Les futurs acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble à construire par le seul fait de leur acquisition, seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants aux présentes, qui résultent dudit bail emphytéotique.

Service des eaux :

Le ou les abonnements au service des eaux tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.

- 2) Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.
- 3) Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.
- 4) 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.

La ou les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le constructeur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

Complémentairement à ce qui précède au sujet du service des eaux, il est signalé aux futurs acquéreurs de locaux privatifs, que monsieur Germain Van Belle se réserve la faculté d'assurer le compte de la répartition des consommations d'eau chaude et d'eau froide au moyen de compteurs placés et loués par une firme spécialisée ainsi qu'il suit :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Un contrat de location sera le cas échéant passé entre monsieur Germain Van Belle et une firme spécialisée que monsieur Germain Van Belle se réserve de choisir, contrat aux termes duquel, la firme spécialisée louera à monsieur Germain Van Belle un certain nombre de compteurs d'eau froide et un certain nombre de compteurs d'eau chaude.

Ledit contrat fait partie intégrante des futures ventes d'appartements et autres locaux privatifs, une copie sera remise aux acquéreurs qui par le seul fait de leur acquisition s'engagent à en respecter les termes.

Il ne pourrait être mis un terme à ce contrat dans le cadre des conditions dudit contrat que pour autant que la majorité des copropriétaires en décident ainsi suivant les règles d'ordre intérieur de gestion du bâtiment.

Dans cette éventualité, les compteurs seraient déplacés par les services de la firme spécialisée aux frais de l'ensemble des copropriétaires et repris par elle qui en est propriétaire.

Une distribution d'eau chaude et froide sera assurée dans les locaux privatifs et certains locaux communs aux endroits prévus au cahier des charges.

La station-service, la banque et chaque appartement seront pourvus de compteurs individuels permettant une répartition équitable des frais de consommation de l'eau chaude et de l'eau froide.

Ces compteurs seront placés à titre locatif aux frais des différents acquéreurs et propriétaires de locaux privatifs qui en ont l'usage, par une firme spécialisée librement choisi par monsieur Germain Van Belle.

Cette firme en assurera outre la location, les relevés et l'entretien.

Cette firme offrira toute garantie d'utilisation et de répartition des frais de consommation.

V) Servitudes résultant des conventions ou des destinations de bon père de famille :

A) L'érection du bâtiment peut provoquer des servitudes qui auraient existé si le bien primitif avait été la propriété de divers propriétaires.

Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes, se produiront dès la vente à des tiers.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Elles résultent de la destination du père de famille prévue par l'article 692 et suivant du Code Civil ou de conventions entre parties.

Cela se produit notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment d'un autre ;
- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etc. ;
- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etc.) téléphone, poubelle, foyer d'éclairage et aération, etc., leur entretien est similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes des existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plan et/ou leurs exécutions, en suite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des mœurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

B) Conditions et clauses spéciales :

a) Servitudes à charge de l'ensemble des appartements :

L'ensemble des appartements, banque, garages et emplacements pour voitures est grevé à titre de fonds servant au profit de la station-service, fonds dominant des charges suivantes, à titre de servitudes gratuites et perpétuelles :

- 1) Toute publicité ou réclame sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en puisse être la nature, le caractère ou l'objet pour tous produits similaires ou concurrents à ceux du propriétaire de la station-service est strictement interdit tant sur les façades que sur le toit de et dans le bâtiment ; sera seule tolérée dans le bâtiment, la publicité relative à la vente et location des lieux et celles relatives aux occupants pour leurs professions notamment. Pour les locaux à usage de banque la publicité habituelle faite pour lesdits locaux est expressément autorisée.
- 2) Les couleurs et leurs dispositions, employées pour la partie extérieure du bâtiment, ne pourront pas être réunies de telle façon qu'elles pourraient faire supposer la présence dans le bâtiment de firmes concurrentes du propriétaire de la station-service.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

3) Le propriétaire de la station-service pourra librement disposer des couleurs des châssis et fenêtres des portes et façades de la partie du rez-de-chaussée lui appartenant et y apporter toutes publicités. Il aura même le droit de disposer de plusieurs enseignes lumineuses dimensions un mètre quatre-vingt sur un mètre vingt-cinq environ sur les façades de la partie du rez-de-chaussée affectée à l'usage de la station-service sans dépasser la hauteur du houardis formant couverture du rez-de-chaussée et faisant saillie sur la façade.

4) Les tuyauteries et conduites généralement quelconques devant servir entre autres à l'amenée ou l'évacuation des eaux, gaz, électricité, chauffage, éclairage, aération, etc., pour le besoin de la station-service ainsi que les conduites et égouts d'évacuation des éviers et water-closet de ce même fonds pourront passer par les parties communes spéciales des appartements qui se trouveraient dans le sous-sol.

Droits sur les parties communes : la société anonyme « ESSO BELGIUM » se réserve le droit d'apposer éventuellement le long des façades de l'immeuble jusqu'au-dessus du toit, les tuyauteries d'aération des réservoirs de la station-service.

5) La cheminée de l'installation du chauffage, partie commune générale, les conduites de la radio, la télévision, les bouches d'aérage et autres pourront atteindre le toit par les appartements.

6) Le règlement général de copropriété ci-après régira l'ensemble du bien.

7) L'ensemble des appartements sera seul tenu de payer les frais d'entretien propre à cet ensemble y compris les peintures, les réparations de toute nature, et autres, et ce nonobstant la proportion des quotités de copropriété, tout comme la station-service sera tenue de supporter seule les frais d'entretien qui lui sont propres.

8) Le propriétaire de la station-service pourra modifier sans l'accord des propriétaires des appartements, de la banque, des garages et emplacements pour voitures la destination de la station-service.

9) Monsieur Van Belle portera à la connaissance de chaque amateur d'appartement, banque et autre local privatif que le rez-de-chaussée est destiné à l'exploitation d'une station-service et chaque acte translatif de propriété ou de jouissance portera la mention que le nouvel intéressé a connaissance de cette exploitation.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

10) Tous les propriétaires d'appartements, banque et autres locaux privatis et les ayants droit et ayants cause à tout titre ne pourront jamais troubler l'exploitation de la station-service, il leur est même strictement défendu de parquer leur véhicule sur le drive-way de la station.

11) Les combustibles liquides employés pour le chauffage central de l'immeuble seront fournis uniquement et exclusivement par la société anonyme « ESSO BELGIUM » ou ses successeurs éventuels aux conditions normalement appliquées au moment de la livraison par les sociétés pétrolières de réputation mondiale.

12) Les parties le cas échéant non bâties du terrain et attenantes aux voies publiques sont grevées au profit de la station-service des servitudes suivantes : le propriétaire de ce fonds pourra y faire, sur le sol et en sous-sol, tous travaux de percement, de modification, de construction, d'aménagements, d'éclairages de publicité, sous quelques forme que ce soit, d'établissement de fosses, réservoirs et de canalisations.

13) Exploitation de la station-service :

Les copropriétaires autorisent expressément et irrévocablement une exploitation normale tant de jour que de nuit de la station-service plus amplement décrire ci-devant et ils acceptent par conséquent, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droit, à tous titres, que cette exploitation soit considérée comme un trouble normal de voisinage pour les appartements construits dans l'immeuble, objet des présentes.

b) Servitudes à charge de la station-service :

Bien qu'étant fonds dominant, la station-service est grevée au profit de l'ensemble des appartements à titre de servitudes gratuites et perpétuelles des charges suivantes :

1) Le placement des installations de la station-service et des réservoirs, se fera exclusivement aux risques et périls du propriétaire de celle-ci.

2) Les tuyauteries et conduites pour l'arrivée de l'eau, du gaz, de l'électricité et du chauffage et autres services possibles pour les besoins des appartements de la banque et des autres locaux privatis, les égouts et tuyaux d'évacuation des éviers, water-closet et salle de bain des appartements ainsi que les conduites des poubelles des cuisines, pourront pour autant que de besoin passer par ces parties privatives de la station-service.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

3) Une partie du rez-de-chaussée pourra être exploitée à titre de station-service et services connexes, aux conditions suivantes :

a) Par exploitation, il y a lieu de comprendre une exploitation normale d'une station-service avec distribution de carburants, station de lavage et de graissage et atelier de réparation à l'exclusion des travaux de carrosserie.

b) Il est interdit d'effectuer des travaux de soudure et de brasage après dix-neuf heures et avant huit heures.

c) Tous les appareils, instruments et machines électriques et autres, employés pour l'exploitation de la station-service devront être pourvus d'un système de déparasitage, afin que les autres habitants du bâtiment ou les voisins ne subissent pas les désavantages de l'emploi de ces appareils, instruments et machines.

4) Les voies d'accès et de drive-way de la station ainsi que les locaux au service de la station devront toujours être entretenus dans un état de netteté et de propreté afin de ne pas nuire à l'esthétique et l'aspect général du complexe.

Les voies d'accès et drive-way ne pourront dans aucun cas servir comme lieu d'exposition de véhicules ou accessoires mis en vente.

Le propriétaire de la station-service ou celui dont il répond pour l'exploitation de la station-service veillera à ce que l'odeur provenant de l'exploitation et pouvant nuire aux autres occupants de l'immeuble soit évacuée dans toute la mesure du possible par le placement d'appareils adéquats et usuels.

5) Le propriétaire de la station-service assurera les risques et les recours des voisins en cas d'incendie, tels que prévus à l'article 1753 du Code Civil.

Il supportera également tous les frais, charges, taxes et impôts généralement quelconques pouvant prévenir de l'exploitation de la station-service.

c) Servitudes à charge de l'ensemble de l'immeuble :

Tous les éléments de l'immeuble sont grevés des charges suivantes :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

- 1) Les parties le cas échéant non bâties du terrain prédicté sont grevées d'une servitude de non aedificandi d'une part au profit de la station-service et d'autre part au profit des appartements et de la banque à l'exception de ce qui est précisé ci-dessous, concernant l'établissement des voies d'accès et drive-way, installations et réservoirs (paragraphe 12^e service à charge de l'ensemble des appartements).
- 2) L'entretien et les réparations des tuyauteries, conduites, égouts, bouches d'aérage, vidéopoubelles, cheminées et autres seront supportés par le propriétaire pour qui ils ont été créés, comme dit ci-dessous.

Les propriétaires de la station-service aussi bien que des appartements et de la banque devront toujours accorder accès en vue de l'entretien et des réparations à faire.

3) Conditions auxquelles les ventes seront soumises :

- a) Chaque acquéreur devra déclarer avoir parfaite connaissance du contenu de l'acte de base et du règlement de copropriété y annexé et qui fait partie intégrante de cet acte de base, ainsi que toutes pièces y annexées ; il sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.
- b) Chaque acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance devra contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux pouvant résulter des résolutions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

VI) Les comparants déclarent vouloir soumettre les terrains prédictes au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les époux Van Belle et la société anonyme « ESSO BELGIUM » susdits, déclarent en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet ensemble immobilier à construire en une station-service, une banque, trente-quatre appartements, trente-quatre caves, six garages et huit emplacements pour voitures.

Chaque appartement avec la cave qui y sera rattachée, la station-service avec ses locaux en sous-sol et le drive-way, chaque garage et emplacement pour voiture devant constituer une

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

propriété distincte avec comme accessoires une fraction du terrain et une fraction des autres parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette propriété.

A cet effet, il a été dressé, à la demande des époux Van Belle-Caluwaerts, par les soins de l'architecte Robert Pluys domicilié à Woluwe-Saint-Lambert avenue Jean Roch Collon, numéro 58, les plans de l'immeuble qui ont été signé « ne varietur » par les comparants et nous notaire, et demeureront ci-annexés.

Ces plans comprennent :

Le plan du sous-sol.

Le plan détaillé du rez-de-chaussée avec drive-way, station-service et agence de banque ainsi qu'un plan rectificatif qui prime le premier pour tous éléments y dérogeant.

Le plan de l'étage type étant les premier, second, troisième, quatrième et cinquième étages, ce plan concerne les appartements type B, C, D, E et F.

Le plan modifié du premier étage concernant l'appartement type A un (A1) modifié, la conciergerie type B un (B1) modifié, l'appartement type G un (G1) modifié et l'appartement F un (F1).

Le plan modifié des deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage concernant les appartements A et B, G et F.

Ces deux derniers plans priment le plan de l'étage type pour tous les éléments y dérogeant.

Le plan de la façade principale, les plans des deux façades latérales.

Le plan de la façade postérieure avec coupe.

Les comparants déclarent que les plans qui demeureront ci-annexés sont conformes dans leurs éléments essentiels à ceux qui ont été déposés à la commune pour être joints à l'autorisation de bâtir.

Il est rappelé que la station-service, la banque, les appartements, les caves et les garages et emplacements pour voitures sont figurés aux plans dont question ci-dessus sous différentes teintes qui ont été décrites précédemment.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Les parties communes ne sont en principe pas teintées, sauf exceptions notamment la conciergerie et sa cave. Les parties communes se divisent en parties communes générales qui sont affectées à l'usage de l'ensemble du bâtiment tels le terrain, l'ossature en béton armé, le toit, les gros murs, l'installation de chauffage central et en parties communes spéciales rattachées à certains groupes de parties privatives à l'exclusion de certaines autres parties privatives.

Les époux Van Belle-Caluwaerts et la société anonyme « ESSO BELGIUM » décident de diviser le terrain et les parties communes générales en dix mille/dix millièmes.

Le terrain et les parties communes générales représentant dix mille/dix millièmes ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante :

Cave « <u>ESSO</u> » : deux cent nonante/dix millièmes	<u>290/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro un : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro deux : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro trois : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro quatre : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro cinq : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro six : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro sept : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro huit : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.0000èmes</u>
Rez-de-chaussée « <u>ESSO</u> » deux mille quarante/dix millièmes :	<u>2.040/10.000èmes</u>
Banque mille/dix millièmes.	<u>1000/10.000èmes</u>
Garage numéro un : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Garage numéro deux : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Garage numéro trois : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Garage numéro quatre : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Garage numéro cinq : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Garage numéro six : trente-neuf/dix millièmes	<u>39/10.000èmes</u>
Appartement A un (A1) deux cent dix-huit/dix millièmes	<u>218/10.000èmes</u>
Appartement C un (C1) cent septante/dix millièmes	<u>170/10.000èmes</u>
Appartement D un (D1) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement E un (E1) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement F un (F1) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement G un (G1) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement A deux (A2) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement B deux (B2) cent quarante-huit /dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement C deux (C2) cent septante/dix millièmes	<u>170/10.000èmes</u>
Appartement D deux (D2) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement E un (E2) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement F deux (F2) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement G deux (G2) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement A deux (A3) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement B trois (B3) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement C deux (C3) cent septante/dix millièmes	<u>170/10.000èmes</u>
Appartement D trois (D3) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement E trois (E3) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement F trois (F3) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement G trois (G3) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement A quatre (A4) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement B quatre (B4) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement C quatre (C4) cent septante/dix millièmes	<u>170/10.000èmes</u>
Appartement D quatre (D4) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement E quatre (E4) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement F quatre (F4) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement G quatre (G4) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement A cinq (A5) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement B cinq (B5) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement C cinq (C5) cent septante/dix millièmes	<u>170/10.000èmes</u>
Appartement D cinq (D5) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement E cinq (E5) cent nonante six/dix millième	<u>196/10.000èmes</u>
Appartement F cinq un (F5) cent quarante-huit/dix millièmes	<u>148/10.000èmes</u>
Appartement G cinq (G5) cent nonante six/dix millièmes	<u>196/10.000èmes</u>
Ensemble : dix mille/dix millièmes.	<u>10.000/10.000èmes</u>

Les terrasses situées à l'arrière de l'immeuble n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes : la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses et les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction. Chaque appartement, la station-service, la banque, les garages et emplacements pour voitures comprendront le nombre de dix millièmes dans les parties communes générales y compris le terrain, indiqué au tableau précédent.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissements ou autrement.

VII) Les époux Van Belle-Caluwaerts et la société anonyme « ESSO BELGIUM » déclarent que leur volonté et que chacun de ces appartements, chacune de ces caves, la station-service, la banque, les garages et emplacements pour voitures forment une propriété distincte, de manière qu'ils puissent disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Que dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété de régler les rapports de voisinage, et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grecées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les époux Van Belle et la société anonyme « ESSO BELGIUM » établiront ci-après un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaire ou ayants droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

VIII) Attribution des locaux à usage privatif à construire et règlement du droit d'accession :

Il est rappelé que madame Poplimont-Pelicaen a renoncé au profit de monsieur et madame Germain Van Belle à l'accession des constructions à ériger sur son terrain prédicté.

Monsieur et madame Germain Van Belle et la société anonyme « ESSO BELGIUM » se déclarent parfaitement d'accord pour que les locaux à usage privatif à construire sur l'ensemble des deux terrains prédictés après libération du sol par la démolition des constructions actuellement existantes soient divisés et répartis entre eux de la façon suivante :

A) A la société anonyme « ESSO BELGIUM » qui accepte sont attribués :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

a) Au sous-sol : l'emplacement réservé aux réservoirs de carburants de la station-service et la cave réservée à la station-service ainsi que l'emplacement de la fosse le tout teinté en bleu au plan ci-annexé, situé à front de la rue Herman comportant outre ses parties privatives prédictes deux cent nonante/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ;

290/10.000èmes

b) Au rez-de-chaussée : la station-service comprenant drive-way grevé d'une servitude de passage au profit des emplacements pour voitures situés en sous-sol, bureau, salle de lavage, salle de graissage avec fosse, réserve, cuisine, toilette et water-closet, le tout teinté en rose au plan ci-annexé situé à front de la rue Herman et de la place de Houffalize comportant outre ses parties privatives prédictes deux mille quarante/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ;

2.040/10.000èmes

c) Au premier étage : l'appartement dénommé C un situé à front de la place de Houffalize teinté en bleu au plan ci-annexé comportant hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, cuisine, living, sas, deux chambres, et au sous-sol la cave dénommée C un le tout teinté en bleu aux plans ci-annexés, comportant outre ses parties privatives prédictes cent septante/dix millièmes des parties communes générales de l'immeuble ;

170/10.000èmes

Total des parties communes des locaux dont l'accession est attribuée à la société anonyme « ESSO BELGIUM » : deux mille cinq cent/dix-millièmes ;

2.500/10.000èmes

B) Aux époux Van Belle qui acceptent sont attribués tous les autres locaux à usage privatif rien excepté avec sept mille cinq cent/dix millièmes indivis dans les parties communes générales de l'immeuble qui y demeureront attachées, étant fait observer que madame Poplimont-Pelicaen demeure provisoirement propriétaire de sept mille cinq cent/dix millièmes indivis du terrain lui appartenant ci-avant décrit.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble 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 convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires 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, en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, elles sont, en conséquence, immuables, dans le respect des majorités prévues à l'article 38 des présents statuts, lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Article 2 : 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 règlement n'a pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Article 3 : Règlement de copropriété :

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété.

Article 4 : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 5 : Division de l'immeuble :

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées « station-service », « appartements », « banque » « caves », « garages » et « emplacements pour voitures ».

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Pour donner à cette indivision en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires de terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à :

- 1) La « station-service », les « appartements », « la banque », les « caves », les « garages » et les « emplacements pour voitures » dont ils se réservent la propriété entière et exclusive.
- 2) Les quotités afférentes aux mêmes « station-service », « appartements », « banque », « caves », « garages » et « emplacements pour voitures » dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article 6 : Répartition des parties communes :

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués à la « station-service », aux « appartements », « banque », « caves », « garages » et « emplacements pour voitures » dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 7 : Dispositions diverses :

La description des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes figure à l'acte de base ; le tableau des parties communes avec leur répartition figure à l'acte de base dont le présent règlement général de copropriété fait partie.

Article 8 : Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment 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 fenêtres

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

ou loggias sur rue, cour, jardinet et courette avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etc.) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, les compteurs particuliers et conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.

Article 9 : Détermination des parties communes :

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative).

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements, les locaux réservés à la chaufferie et ses accessoires, les dégagements, les locaux réservés aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et aux poubelles. Les entrées avec leur porte (à l'exclusion des diverses entrées de la « station-service » et de l'entrée de la banque qui leur sont respectivement propres), les porches, les halls d'entrée, les escaliers avec leur cage, les ascenseurs avec leur cage et machinerie, les paliers des étages avec réduits, les gaines, etc.

La terrasse-toit couvrant le cinquième étage avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

La terrasse-toit formant couverture de certains locaux du rez-de-chaussée.

Les terrasses sont seulement accessibles pour les besoins de leur entretien.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider à la majorité des trois-quarts des voix l'installation des canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées).

L'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix, peut opter pour tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-dessus.

En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code Civil, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Section II : Droits et obligations relatifs aux parties privatives et communes :

Article 10 : Parties privatives :

Principes :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatis, mais sous sa seule responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux privatis des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article relatif aux modifications aux parties communes.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'article relatif aux modifications aux parties privatives.

Le propriétaire d'un appartement construit avec cheminée ou feu-ouvert ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu. Le feu-ouvert est toléré au risque exclusif de son propriétaire.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 11 : Modifications aux parties privatives :

A) Quotes-parts de copropriété :

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives de la station-service, de la banque, des appartements, caves, garages et emplacements pour voitures notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des propriétaires.

B) Appartements :

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartements « duplex », dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux deux appartements réunis, seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre de dix millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire, détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte ; le total des dix millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dix millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

C) Caves :

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements, banque et station-service. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement, de la banque ou de la station-service dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

D) Garages et emplacements pour voitures :

Les garages et emplacements pour voitures peuvent être vendus ou loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble. En cas d'aliénation d'un garage ou d'un emplacement pour voiture les dix millièmes qui y sont attachés ainsi que les droits et obligations en découlant, sont transférés au nouvel acquéreur.

Article 12 : Communication avec propriété contiguë :

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour établir une communication entre son lot et sa propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Pour le propriétaire de la station-service et ses dépendances et par le propriétaire de la banque l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise.

Article 13 : Parties communes - Principe :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, gérées de droits réels ou saisies qu'avec la station-service, la banque, les appartements, garages et emplacements pour voitures dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

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 des autres copropriétaires. A une tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Ils doivent faire valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Article 14 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modification aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix de l'immeuble sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Si ces travaux de modification profitent à l'ensemble de la communauté, leur coût sera à charge de tous les propriétaires. Dans le cas contraire, il sera à charge des propriétaires de la station-service et pour le propriétaire de la banque, l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise. Les travaux seront exécutés sous son unique responsabilité.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Il peut, également, 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.

De toute façon, la décision de 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.

Article 15 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des locaux privatifs, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur même en ce qui concerne la peinture.

Pour le propriétaire de la station-service, et pour le propriétaire de la banque l'autorisation de l'assemblée générale n'est pas requise. Ils pourront effectuer librement à leur propriété des travaux susceptibles de toucher à l'esthétique du domaine commun.

Article 16 : Volets - Persiennes - Appareils de radios et de télévision :

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio et de télévision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité des trois-quarts des voix, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans la station-service, la banque et les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de la radiodistribution.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 17 : Antenne :

Une antenne de télévision et/ou de radio commune est seule autorisée à être placée sur la toiture.

Les époux Van Belle comparants supporteront les frais du placement d'une antenne de télévision commune.

Les dépenses ultérieures d'entretien, de réparation et/ou de modifications d'antenne seront en tout cas à charge des propriétaires qui s'y seront raccordé chacun pour une part égale.

Section III : Service et administration de l'immeuble :

Sous-section I : Association des copropriétaires :

Article 18 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE PARK RESIDENCE** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à Schaerbeek, à front de la place de Houffalize la rue Herman et la rue Joseph Brand, 1030.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique depuis le moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

5- Dissolution-Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

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

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

6- Actions en justice :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Sous-section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I. Syndic :

Article 19 : Nomination du syndic :

1- Nomination :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

Aucun propriétaire ne peut être désigné comme syndic sans son consentement.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

2- Publicité :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

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

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

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.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

5- Démission :

En cas de décision unilatérale du syndic de démissionner de ses fonctions, un préavis de trois mois sera exigé, sauf disposition contraire prise de commun accord avec l'assemblée générale. Le conseil de copropriété prendra l'initiative de convoquer l'assemblée générale afin de pourvoir au remplacement du syndic.

6- Rémunération :

Le mandat du syndic est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Cette rémunération sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 20 : Pouvoirs du syndic :

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

Article 21 : Les attributions du syndic :

1- Missions statutaires :

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Il 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.

Il a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Il veille au bon entretien général de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

2- Missions légales :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

l'association des copropriétaires ;

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

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

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 22 : Les comptes de gestion du syndic :

Les comptes de gestion sont tenus par le syndic.

Il dispose de la signature banque, seul ou conjointement avec les membres du conseil de copropriété.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier et ce dans le délai de trente jours à partir de la date de clôture trimestrielle.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.

Conformément aux dispositions de l'article 577-8, §4, 17° du Code Civil, le syndic devra tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

Article 23 : Fonds de roulement :

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paie une provision équivalente à une estimation des dépenses en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble. Le montant de la provision sera fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Article 24 : Fonds de réserve :

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve.

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

Article 25 : Recouvrement des créances :

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Il est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de huit pour cent l'an, net d'impôts, depuis exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il aura valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et de procédure exposée par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

II. Assemblée générale :

Article 26 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 27 : Composition de l'assemblée générale :

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

L'assemblée oblige par ses délibérations régulièrement prises tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Les points de l'ordre du jour qui n'intéressent qu'un groupe déterminé de propriétaires (par exemple hall d'entrée, cage d'escalier et ascenseur d'un groupe d'appartements) sont traités par une assemblée générale composée uniquement des propriétaires des locaux concernés.

Article 28 : Assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :

1) Assemblée générale statutaire :

L'assemblée générale statutaire se tient le ... du mois de ... à ... heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

2) Assemblées générales extraordinaires :

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

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 requête doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

Article 29 : Convocations aux assemblées générales :

a) Principes :

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

b) Délais :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

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

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

c) Adresse de convocations :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire :

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 de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code Civil.

e) Consultation :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 30 : Ordre du jour des assemblées :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 31 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

1- Composition de l'assemblée générale :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

2- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

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.

Article 32 : Présidence :

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine à la majorité absolue des voix, un président. Il peut être réélu. Il doit être un copropriétaire.

Article 33 : Conseil de copropriété :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 34 : Liste de présence :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assisteront à l’assemblée générale, et qui sera certifiée exacte par les membres du conseil de copropriété et, à défaut, par le président de l’assemblée générale et les copropriétaires qui en font la demande.

Article 35 : Quorum de présence :

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

Néanmoins, l’assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l’assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n’est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 36 : Opposabilité des décisions de l’assemblée générale et du règlement d’ordre intérieur - 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 opposables à toute personne titulaire d’un droit réel ou personnel sur l’immeuble en copropriété 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 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

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.

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 cependant 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 du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 37 : Nombre de voix :

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Article 38 : Majorités :

a) Majorité :

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

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 des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

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.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Article 39 : Procès-verbaux - Consultation :

1) Procès-verbaux :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du conseil de copropriété et, à défaut, par le président de l'assemblée générale et les copropriétaires qui en font la demande.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 40 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

A) Conseil de copropriété :

-Principe - Composition :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Ce conseil sera exclusivement composé de copropriétaires.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

- Missions :

Le conseil de copropriété surveillera la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale.

A cet effet, il pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Il adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

B) Commissaire aux comptes :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par ladite assemblée.

Section IV : Répartition des charges et recettes communes :

A- Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 41 : Contributions aux charges communes :

Normalement, chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes générales de l'immeuble, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf exceptions expressément prévues aux présentes.

La station-service, la banque, les garages et les emplacements pour voitures n'ayant pas usage de toutes les parties communes dont les autres parties privatives auront usage et vice-versa, certains frais seront répartis selon des dispositions particulières prévues à l'acte de base ci-devant. Il en sera de même pour certains frais concernant uniquement un groupe d'appartements à l'exclusion de l'autre.

D'une manière générale, le propriétaire de la station-service ne participera pas pour ce qui concerne ses locaux en sous-sol et au rez-de-chaussée à la répartition des charges communes de l'immeuble relatives à des postes dont il n'aura pas l'usage. Ce sera notamment le cas des dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'éclairage et de location des compteurs de celles-ci, les consommations de courant électrique pour les ascenseurs, les abonnements d'entretien de ces derniers et les frais éventuels du renouvellement, les frais de chauffage des parties communes et de la conciergerie, les frais résultant du service d'entretien de l'immeuble.

Article 42 : Détermination des charges communes :

1- Les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-après concernant notamment les dépenses de chauffage et d'eau chaude, les dépenses relatives aux halls, ascenseurs, cage d'escalier les dépenses de conciergerie, etc... ou dans les dispositions particulières prévues à l'acte de base ci-devant.

2- Halls et cages d'escalier :

Entretien immobilier et réparations des halls du rez-de-chaussée donnant accès aux appartements, des cages d'escalier et paliers depuis le sous-sol jusqu'au cinquième étage et

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

des dégagements en sous-sol et à l'exception de l'aire de manœuvre en sous-sol réservé aux voitures. L'éclairage de ces parties communes.

Les charges se répartissent comme suit pour chaque cage d'escalier :

Groupe des appartements A. B. C. D. :

Appartement type A un : cinq cent septante-neuf/dix millièmes	<u>579/10.000èmes</u>
Appartement type B un (conciergerie) : quatre cent/dix millièmes	<u>400/10.000èmes</u>
Appartement type C un : quatre cent septante-quatre/dix millièmes	<u>474/10.000èmes</u>
Appartement type D un : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type A deux : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type B deux : quatre cent trente-deux/dix millièmes	<u>432/10.000èmes</u>
Appartement type C deux : quatre cent septante-quatre/dix millièmes	<u>474/10.000èmes</u>
Appartement type D deux : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type A trois : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type B trois : quatre cent trente-deux/dix millièmes	<u>432/10.000èmes</u>
Appartement type C trois : quatre cent septante-quatre/dix millièmes	<u>474/10.000èmes</u>
Appartement type D trois : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type A quatre : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type B quatre : quatre cent trente-deux/dix millièmes	<u>432/10.000èmes</u>
Appartement type C quatre : quatre cent septante-quatre/dix millièmes	<u>474/10.000èmes</u>
Appartement type D quatre : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type A cinq : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type B cinq : quatre cent trente-deux/dix millièmes	<u>432/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement type C cinq : quatre cent septante-quatre/dix millièmes	<u>474/10.000èmes</u>
Appartement type D cinq : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Total : dix-mille/dix millièmes	<u>10.000/10.000èmes</u>

Groupe des appartements E. F. G. :

Appartement type E un : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type F un : cinq cent trente/dix millièmes	<u>530/10.000èmes</u>
Appartement type G un : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type E deux : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type F deux : cinq cent trente/dix millièmes	<u>530/10.000èmes</u>
Appartement type G deux : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type E trois : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type F trois : cinq cent trente/dix millièmes	<u>530/10.000èmes</u>
Appartement type G trois : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type E quatre : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type F quatre : cinq cent trente/dix millièmes	<u>530/10.000èmes</u>
Appartement type G quatre : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type E cinq : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type F cinq : cinq cent trente/dix millièmes	<u>530/10.000èmes</u>
Appartement type G cinq : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Total : dix-mille/dix millièmes	<u>10.000/10.000èmes</u>

Le local à usage de banque n'ayant pratiquement pas d'usage régulier de ces locaux communs n'intervient pas dans les frais ci-dessus.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

3- Ascenseurs :

Entretien immobilier des cages d'ascenseurs, avec les cabines en toiture, sauf la couverture de ces cabines faisant partie de la couverture générale du bâtiment ; réparation et renouvellement des ascenseurs, avec leurs portes, cabines mobiles, câbles et toute leur machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture formant partie de l'entretien des cages d'escalier ; les frais d'entretien de fonctionnement (courant et location des compteurs) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs. Ces charges se répartissent comme suit pour chaque ascenseur :

Groupe des appartements A. B. C. D. :

Appartement type A un : quatre cent quatre-vingt/dix millièmes	<u>480/10.000èmes</u>
Appartement type B un (conciergerie) : trois cent cinq/dix millièmes	<u>305/10.000èmes</u>
Appartement type C un : trois cent quatre-vingt/dix millièmes	<u>380/10.000èmes</u>
Appartement type D un : quatre cent trente-neuf/dix millièmes	<u>439/10.000èmes</u>
Appartement type A deux : quatre cent nonante-trois/dix millièmes	<u>493/10.000èmes</u>
Appartement type B deux : trois cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes	<u>389/10.000èmes</u>
Appartement type C deux : quatre cent vingt-sept/dix millièmes	<u>427/10.000èmes</u>
Appartement type D deux : quatre cent nonante-trois/dix millièmes	<u>493/10.000èmes</u>
Appartement type A trois : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type B trois : quatre cent trente-deux/dix millièmes	<u>432/10.000èmes</u>
Appartement type C trois : quatre cent septante-quatre/dix millièmes	<u>474/10.000èmes</u>
Appartement type D trois : cinq cent quarante-sept/dix millièmes	<u>547/10.000èmes</u>
Appartement type A quatre : six cent un/dix millièmes	<u>601/10.000èmes</u>
Appartement type B quatre : quatre cent septante-cinq/dix millièmes	<u>475/10.000èmes</u>
Appartement type C quatre : cinq cent-vingt-un/dix millièmes	<u>521/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement type D quatre : six cent un/dix millièmes	<u>601/10.000èmes</u>
Appartement type A cinq : six cent cinquante-cinq/dix millièmes	<u>655/10.000èmes</u>
Appartement type B cinq : cinq cent dix-huit/dix millièmes	<u>518/10.000èmes</u>
Appartement type C cinq : cinq cent soixante-huit/dix millièmes	<u>568/10.000èmes</u>
Appartement type D cinq : six cent cinquante-cinq/dix millièmes	<u>655/10.000èmes</u>
Total : dix-mille/dix millièmes	<u>10.000/10.000èmes</u>

Groupe des appartements E. F. G. :

Appartement type E un : cinq cent quatre-vingt-huit/dix millièmes	<u>588/10.000èmes</u>
Appartement type F un : quatre cent vingt-six/dix millièmes	<u>426/10.000èmes</u>
Appartement type G un : cinq cent quatre-vingt-huit/dix millièmes	<u>588/10.000èmes</u>
Appartement type E deux : six cent soixante-deux/dix millièmes	<u>662/10.000èmes</u>
Appartement type F deux : quatre cent septante-sept/dix millièmes	<u>477/10.000èmes</u>
Appartement type G deux : six cent soixante-deux/dix millièmes	<u>662/10.000èmes</u>
Appartement type E trois : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type F trois : cinq cent trente/dix millièmes	<u>530/10.000èmes</u>
Appartement type G trois : sept cent trente-cinq/dix millièmes	<u>735/10.000èmes</u>
Appartement type E quatre : huit cent et neuf/dix millièmes	<u>809/10.000èmes</u>
Appartement type F quatre : cinq cent quatre-vingt-un/dix millièmes	<u>581/10.000èmes</u>
Appartement type G quatre : huit cent neuf/dix millièmes	<u>809/10.000èmes</u>
Appartement type E cinq : huit cent quatre-vingt-deux/dix millièmes	<u>882/10.000èmes</u>
Appartement type F cinq : six cent trente-quatre/dix millièmes	<u>634/10.000èmes</u>
Appartement type G cinq : huit cent quatre-vingt-deux/dix millièmes	<u>882/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Total : dix-mille/dix millièmes

10.000/10.000èmes

Les frais d'ascenseur incombant à la conciergerie seront répartis entre tous les propriétaires des trente-quatre appartements et de la banque, des garages et emplacements pour voitures au prorata des quotités prévus au tableau spécial de répartition des frais de conciergerie.

4- Frais de gestion :

L'intervention du syndic est générale à l'ensemble de l'immeuble.

Les émoluments du syndic de son secrétaire éventuel et tous les frais accessoires de la gestion notamment, papeterie, timbres-poste, etc... seront répartis en trente-sept parts égales. Chacun des trente-quatre appartements, la station-service pour ses locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et la banque supporteront chacun un/trente-septième de ces frais, et le trente-septième restant sera répartis entre tous les garages et emplacements pour voiture chacun pour un quatorzième de cette part.

5- Frais de conciergerie et de nettoyage des parties communes :

La station-service pour ses locaux en sous-sol et au rez-de-chaussée n'a pratiquement pas l'usage des services de la concierge.

A titre forfaitaire il est arrêté que le propriétaire des locaux de la station-service au sous-sol et au rez-de-chaussée n'interviendra pas dans les frais de conciergerie et de nettoyage des parties communes.

La banque ne retire que des avantages limités du service de la concierge. Elle intervendra donc dans ces frais pour un montant limité forfaitairement à l'utilité présumée de ces services.

Le propriétaire de l'appartement dépendant de la station-service intervient pour cet appartement dans les frais de la conciergerie.

Les frais de conciergerie comprennent notamment le salaire éventuel de la concierge, les frais d'éclairage, de chauffage et d'eau chaude et froide de la conciergerie, la quote-part des frais d'ascenseurs et d'entretien immobilier du hall et de la cage d'escalier dont la conciergerie à l'usage et tels qu'ils sont déterminés aux tableaux de répartition.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Les frais d'achat et de renouvellement du mobilier commun, des poubelles et autres accessoires, les frais de nettoyage des parties communes, et notamment le nettoyage journalier du trottoir devant l'immeuble, y compris devant la banque à l'exception de la partie du trottoir devant la station-service, le nettoyage des portes des garages, le nettoyage des sous-sols, y compris l'aire de manœuvre pour voitures avec la bande d'accès venant du rez-de-chaussée les ustensiles et accessoires à ce nécessaire.

Ces frais se répartissent suivant le tableau ci-après :

Emplacement pour voiture numéro un : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro deux : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro trois : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro quatre : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro cinq : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro six : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro sept : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Emplacement pour voiture numéro huit : cinquante-cinq/dix millièmes :	<u>55/10.000èmes</u>
Garage numéro un : cinquante-six/dix millièmes :	<u>56/10.000èmes</u>
Garage numéro deux : cinquante-six/dix millièmes :	<u>56/10.000èmes</u>
Garage numéro trois : cinquante-six/dix millièmes :	<u>56/10.000èmes</u>
Garage numéro quatre : cinquante-six/dix millièmes :	<u>56/10.000èmes</u>
Garage numéro cinq : cinquante-six/dix millièmes :	<u>56/10.000èmes</u>
Garage numéro six : cinquante-six/dix millièmes :	<u>56/10.000èmes</u>
Banque : deux cent nonante/dix millièmes :	<u>290/10.000èmes</u>
Appartement type A un : trois cent onze/dix millièmes	<u>311/10.000èmes</u>
Appartement type C un : deux cent quarante-neuf/dix millièmes	<u>249/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement type D un : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type E un : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type F un : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type G un : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type A deux : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type B deux : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type C deux : deux cent quarante-neuf/dix millièmes	<u>249/10.000èmes</u>
Appartement type D deux : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type E deux : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type F deux : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type G deux : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type A trois : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type B trois : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type C trois : deux cent quarante-neuf/dix millièmes	<u>249/10.000èmes</u>
Appartement type D trois : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type E trois : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type F trois : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type G trois : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type A quatre : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type B quatre : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type C quatre : deux cent quarante-neuf/dix millièmes	<u>249/10.000èmes</u>
Appartement type D quatre : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement type E quatre : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type F quatre : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type G quatre : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type A cinq : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type B cinq : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type C cinq : deux cent quarante-neuf/dix millièmes	<u>249/10.000èmes</u>
Appartement type D cinq : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type E cinq : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Appartement type F cinq : deux cent seize/dix millièmes	<u>216/10.000èmes</u>
Appartement type G cinq : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes	<u>286/10.000èmes</u>
Total : dix-mille/dix millièmes	<u>10.000/10.000èmes</u>

6- L'entretien immobilier de la rampe d'accès vers les emplacements de voitures en sous-sol et l'aire de manœuvre en sous-sol, l'éclairage de ces parties communes incombe aux propriétaires des emplacements pour voitures en sous-sol chacun pour un/huitième.

7- L'entretien immobilier du trottoir devant les garages au rez-de-chaussée incombe au propriétaire de chaque garage pour la bande d'accès à celui-ci.

8- L'entretien immobilier, les réparations et le nettoyage du trottoir devant la station-service seront entièrement à charge du propriétaire de celle-ci.

Les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation de la piste ou drive-way de la station-service seront entièrement à charge du propriétaire de celle-ci.

9- Interprétation :

Dans toutes les dispositions du présent acte de base (règlement général de copropriété et règlement d'ordre intérieur) où il est question des quotes-parts dans les parties communes, et notamment pour la détermination de la répartition des charges, la participation à l'assemblée générale et en toutes autres circonstances, ces quotes-parts se réfèrent uniquement aux

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

quotités immeuble telles que définies par le tableau de répartition de celles-ci, et ce sauf exceptions expressément prévues, par les modes spéciaux de répartition de certaines charges.

Article 43 : Eau - Gaz - Electricité :

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 44 : Modifications de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges communes ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Article 45 : Indivision - Usufruit :

En cas d'indivision de la propriété d'une partie privative, de démembrement en nue-propriété et usufruit droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidiairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes à ladite partie privative.

Article 46 : Chauffage central et distribution d'eau chaude :

Les caves, les emplacements pour voitures, les garages, les drive-way de la station-service ne sont pas chauffés, il y a donc lieu de prévoir des quotités spéciales pour la répartition des frais de chauffage et de distribution d'eau chaude. La station-service ne pourra faire usage de l'eau chaude pour le lavage des voitures. Elle en a cependant l'usage à toutes autres fins normales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent à la distribution d'eau chaude que dans le cas où l'immeuble est muni d'une installation générale de distribution d'eau chaude. Dans le cas contraire, ces dispositions, contenues dans le texte ci-après, sont à considérer comme nulles et non avenues.

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux, conformément au cahier des charges.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Les frais de réparations, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de dix millièmes établi suivant tableau spécial relatif aux frais de chauffage reproduit ci-après :

Station-service rez-de-chaussée : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Banque : cinq cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes	<u>589/10.000èmes</u>
Appartement type modifié A un : trois cent vingt-cinq/dix millièmes	<u>325/10.000èmes</u>
Appartement type modifié B un : conciergerie néant.	
Appartement type C un : deux cent quarante-huit/dix millièmes	<u>248/10.000èmes</u>
Appartement type D un : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type E un : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type F un : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type G un : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type A deux : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type B deux : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type C deux : deux cent quarante-huit/dix millièmes	<u>248/10.000èmes</u>
Appartement type D deux : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type E deux : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type F deux : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type G deux : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type A trois : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type B trois : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement type C trois : deux cent quarante-huit/dix millièmes	<u>248/10.000èmes</u>
Appartement type D trois : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type E trois : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type F trois : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type G trois : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type A quatre : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type B quatre : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type C quatre : deux cent quarante-huit/dix millièmes	<u>248/10.000èmes</u>
Appartement type D quatre : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type E quatre : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type F quatre : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type G quatre : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type A cinq : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type B cinq : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type C cinq : deux cent quarante-huit/dix millièmes	<u>248/10.000èmes</u>
Appartement type D cinq : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type E cinq : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Appartement type F cinq : deux cent vingt-six/dix millièmes	<u>226/10.000èmes</u>
Appartement type G cinq : deux cent nonante-quatre/dix millièmes	<u>294/10.000èmes</u>
Total : dix-mille/dix millièmes	<u>10.000/10.000èmes</u>

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude sont répartis entre les copropriétaires, à savoir :

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

1- Vingt pour cent au prorata des dix millièmes rattachées à chaque local privatif suivant tableau spécial ci-avant, établi pour la répartition des frais de chauffage.

2- Le solde soit quatre-vingt pour cent, suivant les indications fournies par les compteurs de chaleur pour ce qui concerne le chauffage central, les surfaces de chauffe étant uniformisées sur base du second étage, et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs, devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro.

Ces commandes ne pourront jamais être entièrement fermées, pour n'importe quelle cause que ce soit, durant la période de chauffage.

Il ne pourra être utilisé pour la marche de la chaudière que des combustibles fournis par la société anonyme Esso Belgium, au prix en vigueur pour la vente de ces produits aux particuliers du jour de la livraison et aux autres conditions de vente en vigueur chez cette société.

L'assemblée générale des copropriétaires déterminera la durée de la période de chauffe. Le syndic ou la personne qu'il mandatera sera seul habilité à procéder à la mise en marche de l'installation du chauffage.

Les frais de chauffage et de consommation d'eau chaude et froide de la conciergerie seront supportés comme charge commune uniquement par les propriétaires d'appartements et de la banque à l'exclusion du propriétaire des locaux du rez-de-chaussée de la station-service au prorata du mode de répartition forfaitaire prévu pour vingt pour cent des frais de chauffage central, les quotités rattachées au rez-de-chaussée de la station-service étant donc retirées du tableau de répartition à l'effet d'établir cette répartition. Le compte de consommation de la conciergerie sera établi sur base des indications fournies par les calorimètres et compteurs placés à cet effet.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

B- Réparations et travaux :

Article 47 : Catégories des réparations et des travaux :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 48 : Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Ces réparations concernant, notamment, la toiture, les conduites d'eau, de chauffage, de gaz crevées, les tuyauteries extérieures, les gouttières etc.

Au cas où le syndic resterait en défaut de faire exécuter les réparations urgentes aux toitures dans la quinzaine de la demande écrite qui lui a été faite par un copropriétaire du dernier étage ou du rez-de-chaussée, celui-ci a le droit, sans autre autorisation ou formalité, de faire exécuter les travaux de réparation aux frais communs des copropriétaires de l'immeuble.

Il est habilité à introduire toute demande (en justice) urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Article 49 : Travaux et réparations indispensables mais non urgents :

Les améliorations, modifications de style, de l'aspect et de l'harmonie de l'immeuble ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois-quarts des voix.

Article 50 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

Article 50bis : Absence de décision de l'assemblée générale :

Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, 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.

Article 51 : Accès aux parties privatives :

Les propriétaires doivent donner accès à leurs locaux privés pour permettre toutes réparations, travaux d'entretien et de nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juin au trente septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant à proximité de l'immeuble dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic de manière que à pouvoir accéder à l'appartement si nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

C- Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 52 : Impôts :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

La ventilation des impôts dus par le propriétaire de la station-service et par le propriétaire de la banque devra être fixée séparément pour chacun d'eux par les services des contributions.

Article 53 : Dommage causé par les copropriétaires :

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires, est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

Article 54 : Augmentation des charges :

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

D- Recettes :

Article 55 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

E- Cession d'un lot :

Article 56 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrément du droit de propriété d'un lot privatif :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Arriérés de charges :

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Section V : Assurance - Reconstruction :

Article 57 : Assurance commune :

Tout copropriétaire à l'exception du propriétaire de la station-service avec cave et de l'appartement dépendant de la station-service sis au premier étage, devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes générales.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause. Il est toutefois entendu que l'existence et l'exploitation de la station-service ne pourront jamais être considérées comme une aggravation du risque et aucune surprime ne pourra donc être exigée dans le chef du propriétaire de la station-service.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faites à la même compagnie pour tous les copropriétaires, sauf pour celui de la station-service avec cave et appartement y rattaché, contre l'incendie, la foudre, les explosions causés par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances contractées par la société comparante.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée générale sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes, étant entendu que le propriétaire de la station-service avec cave en sous-sol et appartement n'intervient pas dans ces frais d'assurances, devant s'assurer par police séparée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

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 mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 58 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires. La présente clause ne pourra donc leur porter aucun préjudice, leur intervention étant requise à cet effet.

Article 59 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A- Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

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, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et ce à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B- Si le sinistre est total :

En cas de destruction totale de l'immeuble, l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adoindre 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 un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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 alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes de base.

Article 60 : Assurances supplémentaires :

A- Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

B- Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimaient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 61 : Assurances contre les accidents :

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de chaque ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble ainsi que contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale ; le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, pour ce qui concerne les ascenseurs suivant les tableaux spéciaux prévus à cet effet au présent acte, pour ce qui concerne la concierge suivant le tableau spécial relatif aux charges de la conciergerie, et pour ce qui concerne les autres préposés de la collectivité suivant les quotités de base, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire. Pour ce qui concerne les premières polices d'assurance qui seraient contractées par les époux Van Belle comparants, tant pour les polices incendie que responsabilité civile, ascenseurs, lois etc., les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

Section VI : Action en justice :

Article 62 : Action en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) 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 quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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 ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code Civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code Judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant :

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 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 doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code Civil.

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

Article 63 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Article 64 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des trois-quarts des voix.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Un duplicata de ce registre devra être tenu à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers, et ayants droit, qui pourront en demander communication au syndic.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 65 : Opposabilité :

Ce règlement d'ordre intérieur est opposable selon les modalités énoncées à l'article 36.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le copropriétaire qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence du registre des procès-verbaux et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce registre et des décisions y consignées ; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Section I : Entretien :

Article 66 : Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Les couleurs et leur disposition pour ce qui concerne les parties visibles extérieurement ne peuvent pas être des combinaisons de couleurs de sociétés concurrentes aux produits vendus par la station-service.

Le présent article ne s'applique pas aux propriétaires de la station-service et de la banque qui ont l'autorisation d'effectuer librement et à leurs frais exclusifs, et de la façon qui leur conviendra, l'entretien et la peinture des façades de la station-service et de la banque.

Les frais de peinture de nettoyage, d'entretien et de réparation des façades seront répartis comme suit :

a- Ils seront entièrement à charge du propriétaire de la station-service pour ce qui concerne la façade du rez-de-chaussée jusqu'au cordon du premier étage (limite inférieure du premier étage) et qui s'étend le long de la rue Herman, du pan coupé, et de la place de Houffalize, mais à l'exception toutefois de la façade constituant l'entrée particulière de l'immeuble et au-delà ;

b- ils seront à charge du propriétaire de la banque pour ce qui concerne la façade de celle-ci jusqu'au cordon du premier étage ;

c- ils seront entièrement à charge des propriétaires des appartements privatifs des étages et des garages du rez-de-chaussée et répartis uniquement entre eux au prorata de leurs quotités respectives dans le tableau ci-après pour ce qui concerne les façades de l'immeuble situées au-dessus du cordon du premier étage, ainsi que la partie de la façade du rez-de-chaussée à droite de la banque donnant sur la place de Houffalize et la rue Joseph Brand.

Garage numéro un : cinquante-cinq/dix millièmes

55/10.000èmes

Garage numéro deux : cinquante-cinq/dix millièmes

55/10.000èmes

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Garage numéro trois : cinquante-cinq/dix millièmes	<u>55/10.000èmes</u>
Garage numéro quatre : cinquante-cinq/dix millièmes	<u>55/10.000èmes</u>
Garage numéro cinq : cinquante-cinq/dix millièmes	<u>55/10.000èmes</u>
Garage numéro six : cinquante-cinq/dix millièmes	<u>55/10.000èmes</u>
Appartement type A un : trois cent trente-quatre/dix millièmes	<u>334/10.000èmes</u>
Appartement type B un (conciergerie) :	<u>néant</u>
Appartement type C un : deux cent soixante-huit/dix millièmes	<u>268/10.000èmes</u>
Appartement type D un : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type E un : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type F un : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type G un : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type A deux : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type B deux : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type C deux : deux cent soixante-huit/dix millièmes	<u>268/10.000èmes</u>
Appartement type D deux : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type E deux : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type F deux : deux cent trente-quatre /dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type G deux : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type A trois : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type B trois : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type C trois : deux cent soixante-huit/dix millièmes	<u>268/10.000èmes</u>
Appartement type D trois : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Appartement type E trois : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type F trois : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type G trois : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type A quatre : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type B quatre : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type C quatre : deux cent soixante-huit/dix millièmes	<u>268/10.000èmes</u>
Appartement type D quatre : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type E quatre : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type F quatre : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type G quatre : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type A cinq : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type B cinq : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type C cinq : deux cent soixante-huit/dix millièmes	<u>268/10.000èmes</u>
Appartement type D cinq : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type E cinq : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Appartement type F cinq : deux cent trente-quatre/dix millièmes	<u>234/10.000èmes</u>
Appartement type G cinq : trois cent dix/dix millièmes	<u>310/10.000èmes</u>
Total : dix-mille/dix millièmes	<u>10.000/10.000èmes</u>

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent, par leur inaction, les autres parties privatives ou le domaine commun 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 privés.

Section II : Aspect :

Article 67 : Esthétique et publicité :

Les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et terrasses, ni enseigne, ni réclame, ni gardemanger, linges et autres objets et ce tant vers la rue que vers la cour à l'exception des terrasses de cuisine.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, au cas où cette dernière était autorisée, et ne pourra en tout cas, jamais vanter des produits concurrents à ceux distribués par la station-service, ni les services d'une banque concurrente à celle installée dans le local du rez-de-chaussée.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est en outre, strictement interdit d'apposer une quelconque publicité dans la zone de recul éventuelle.

Il est, toutefois, permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble ou sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux diverses

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

parties privatives. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

Par dérogation à ce qui précède, le propriétaire de la station-service et le propriétaire de la banque pourront apposer sur la façade de l'immeuble les enseignes et réclames d'usage, lumineuses ou non.

Section III : Ordre intérieur :

Article 68 : Bois - Charbon :

Les copropriétaires et les occupants ne peuvent scier, casser ou fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 69 : Dépôts dans les parties communes :

Les parties communes, notamment le trottoir, le vestibule, les escaliers, les ascenseurs et les couloirs des caves seront en tout temps maintenus libres et en constant état de propreté.

Il ne pourra jamais être mis aucun crochet ni porte-manteaux dans les cages d'escaliers ni sur les paliers.

Le stationnement de voitures, motos, voiturettes etc., est interdit sur le trottoir. Ces engins doivent être laissés sur la rue ou bien dans la rampe d'accès immédiat à un des garages de l'immeuble.

Aucun objet ne peut être déposé ou placé dans les parties communes, porche, entrée, hall, escalier et paliers, couloirs et dégagement des caves, couloir des garages. Cette interdiction vise également les vélos et voitures d'enfants et les jouets.

Les jeux des enfants ne sont pas autorisés dans les parties communes, notamment, hall, escaliers, couloirs, ascenseurs, aire des garages, etc...

Les parents sont priés d'y veiller, ils sont responsables des dégâts causés.

Aucun travail privé ne peut être fait dans les parties communes.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 70 : Travaux de ménage :

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

Article 71 : Installation du gaz :

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

Article 72 : Animaux :

Les chiens et autres animaux domestiques ne seront qu'exceptionnellement tolérés dans la maison. Ils devront être tenus en laisse dans les escaliers ainsi que dans les parties communes en ce compris le jardinet autour de l'immeuble.

Par leur comportement, les animaux ne peuvent être cause de nuisance (bruit, odeurs, saletés...).

Tous dégâts ou préjudice causés par les animaux demeureront, bien entendu, à la charge de leur propriétaire. Le syndic pourra supprimer cette tolérance si elle donnait lieu à des abus.

Article 73 : Emménagement - Déménagement :

Une indemnité de 75€ (3.000, --frs), est due par la personne qui déménage ou emménage sans élévateur, et de 25€ (1.000, --frs) par élévateur, et sera versés au compte de la copropriété par le propriétaire ou portée à son débit par le syndic dans les comptes trimestriels.

Les ascenseurs étant exclusivement destinés au transport de personnes, leur usage est strictement interdit pour la monté et la descente de tout mobilier ou objet de quelque importance qu'ils soient.

Tout déménagement ou emménagement doit donc s'effectuer à l'aide de monte-chARGE ou par l'escalier.

Les intéressés sont tenus de s'assurer que l'entreprise de déménagement est régulièrement assurée pour les dégâts éventuels occasionnés lors des opérations.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Tout dégât constaté après un emménagement ou un déménagement sera imputé au propriétaire de l'appartement et les frais de remise en état ou l'indemnité compensatoire portés à sa charge.

Section IV : Moralité - Tranquillité :

Article 74 : Tranquillité de l'immeuble :

Les occupants de l'immeuble respecteront, en tout temps, tranquillité de leurs voisins. Ils éviteront les éclats de voix, les pas bruyants sur le sol principalement le soir et de toute manière dans le courant de la nuit ainsi que toute autre nuisance auditive ou olfactive.

Sauf entente entre les voisins immédiats, le calme règnera de 22 heures à 7 heures du matin.

A partir de 22 heures, tout bruit doit cesser dans les parties communes, en ce y compris le hall d'entrée et le sous-sol et l'aire des garages.

A aucun moment, l'audition de la radio, de disques ou de la télévision ne pourra troubler la tranquillité normale des voisins.

Tous les appareils électriques, ménagers ou autres doivent être, déparasités efficacement.

L'emploi d'instruments de musique est toléré pour autant qu'il ne provoque pas les réclamations justifiées des voisins.

Le syndic, sur demande de la majorité absolue des propriétaires, pourra dans le cas contraire, retirer l'autorisation.

Dans la mesure du possible, les bains seront coulés avant 22 heures.

Les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves privatives.

Il est interdit également de secouer linge, tapis, nappes, chiffons à poussière... par les fenêtres et terrasses, donnant tant sur les avenues que sur la terrasse intérieure.

Il est demandé aux personnes qui utilisent de petits engins à roues (caddies, voitures d'enfants...) de veiller à la propreté du hall et à la non dégradation des portes.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs (y compris garages) à l'exception des moteurs actionnant les appareils ménagers ou similaires.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Section V : Destination des locaux :

Article 75 : Destination des appartements :

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale ou similaire et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale ou similaire.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes des maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale ou similaire dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale ou similaire dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Modification de la destination des locaux commerciaux du rez-de-chaussée :

La destination de la station-service et celle de la banque pourra être modifiée en vue d'y exercer notamment d'autres activités commerciales.

Dans ce cas les exploitations exclusives et les ateliers de boucheries, charcuteries, poissonneries ainsi que les brasseries ou débit de boissons sont expressément exclus.

Article 76 : Dépôts insalubres :

En dehors des dépôts de produits nécessaires à l'exploitation de la station-service et au chauffage central de l'immeuble et qui devront être entreposés avec les précautions et mesures de protection d'usage, il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 77 : Protection d'exploitation de station-service :

Il est interdit aux copropriétaires et locataires des appartements de laisser leurs voitures en stationnement pendant les heures d'ouverture de la station-service devant la piste d'accès et les différentes entrées de celle-ci, sauf, bien entendu, au cas où les copropriétaires et locataires viendraient s'y approvisionner en tant que clients et pour les besoins seulement de cet approvisionnement.

De même, il est interdit aux copropriétaires et locataires de poser un quelconque acte qui serait susceptible d'entraver ou de gêner l'exploitation de la station-service.

Section VI : Concierge - Nettoyage des parties communes - Charges municipales - Ascenseurs :

Article 78 : Concierge :

1- Un concierge est choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera payé par les soins du syndic qui pourra le congédier après en avoir référé à l'assemblée générale.

2- Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment ne jamais abandonner l'immeuble, même pendant le congé légal, sans se faire remplacer à ses frais et par ses soins, par une personne de confiance ; tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble ; recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants, fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande après cette heure ; laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer ; vider régulièrement les poubelles ; évacuer les poubelles sur la voie publique ; veiller au bon fonctionnement du chauffage ; entretenir les ascenseurs suivant les indications qui lui seront données ; surveiller les entrées et venues dans l'immeuble ; en général, tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

3- Le concierge sera logé, éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, l'eau chaude et l'eau froide lui seront fournis à frais communs ; seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge.

Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

4- Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée. Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Article 79 : Nettoyage des parties communes :

Le nettoyage des parties communes sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix.

Les frais seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata du tableau de répartition spécial prévu à cet effet ci-dessus. Cependant, la station-service n'intervient pas dans ces frais de nettoyage si ce n'est pas pour l'appartement qui en dépend.

Article 80 : Ordure - Déchets - Vide-poubelles :

Les ordures et déchets ménagers doivent être emballés dans des sacs hermétiquement fermées évitant l'écoulement de liquides et la propagation d'odeurs et permettant d'en assurer un aspect décent. Ces sacs seront déposés dans les sacs poubelles réglementaires dans le local réservé à cet effet au sous-sol.

Il ne devra jamais être jeté par les fenêtres et terrasses (devant et à l'arrière) ni eau, ni détritus, ni immondices quelconques.

En dehors des grands sacs poubelles déposés par la femme de ménage, aucun sac, ni objet quelconque ne peut être déposé sur le trottoir.

Il est interdit de vider des corps gras, tels que graisse fondue, huile, dans les évier et dans les W.C.

Les toilettes ne doivent pas servir de poubelles pour toutes sortes d'objets étrangers à l'usage normal de ces lieux.

Article 81 : Charges municipales :

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

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 82 : Usage des ascenseurs :

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 83 : Sécurité :

La porte d'entrée sera fermée à clé, tous les soirs à partir de 22 heures (...).

Les personnes qui entrent après ces heures sont priées le refermer à clé la porte d'entrée.

Des dérogations sont autorisées à l'occasion de diners ou réceptions données par l'un ou l'autre occupant.

On est prié de ne pas ouvrir la porte à l'aide de l'ouvre-porte automatique à toute personne non identifiée et qui n'a pas une raison valable d'entrer dans l'immeuble.

Les colporteurs et autres démarcheurs sont interdits d'entrée.

On est prié de fermer les portes de garages à clé.

Aucune matière dangereuse ou insalubre ne peut être entreposée dans l'immeuble (à l'exclusion du carburant contenu dans les réservoirs des véhicules).

Section VII : Gestion :

Article 84 : Nomination du syndic :

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Les conditions d'exercice de sa mission, son mandat, sa rémunération et ses fonctions sont spécifiées dans les articles 19 et suivants du règlement de copropriété.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Section VIII : Baux :

Article 85 : Baux :

Les propriétaires ont l'obligation d'insérer dans leur bail une clause précisant que les locataires s'engagent à habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur dont une copie doit obligatoirement être jointe au bail.

Les baux devront également porter l'obligation pour les locataires de contracter une assurance couvrant leurs risques locatifs à concurrence de 20 x le loyer annuel.

Les baux comporteront une clause limitant le nombre d'occupants permanents en fonction de la disposition des lieux et des circonstances.

Une clause sera insérée dans les baux prévoyant l'obligation de garnir les fenêtres donnant sur la voirie de voilages blancs qui doivent être maintenus en état de propreté afin de préserver l'uniformité de la façade.

En cas d'inexécution de ces obligations par le propriétaire, il pourra être tenu responsable de la non-observation des dispositions reprises ci-avant.

Section IX : Vente - Location :

Article 86 : Vente :

Les propriétaires ont l'obligation d'insérer dans le compromis de vente et dans l'acte de vente authentique l'obligation pour l'acquéreur de respecter le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur qui seront joints et feront parties intégrantes de l'acte de base.

En cas d'inexécution de cette obligation, un recours en dommage et intérêt pourra être intenté contre l'ancien propriétaire sans préjudice de l'application des dispositions ci-dessus relatives aux baux.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Article 87 : Location :

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

Section X : Règlement relatif aux garages et emplacements pour voitures :

Article 88 : Occupation :

Les garages et emplacements pour voitures peuvent être occupés par leur propriétaire ou donnés en location.

Plusieurs garages ou emplacements pour voitures peuvent faire l'objet d'une exploitation de location unique.

Article 89 : Obligation des occupants :

Sauf autorisation du syndic, les occupants des garages et emplacements pour voitures ne peuvent :

1- Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété, c'est-à-dire celle de garage à usage de voiture particulière, motocyclette et bicyclette. Ils ne peuvent, en conséquence, servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderies, etc...

Toutefois, les emplacements pourront servir de remise cave ou réserve, pour autant que les emplacements n'abritent pas de matières dangereuses, inflammables ou des marchandises périssables, insalubres et incommodes.

2- Faire sur la porte de leurs garages et sur leurs emplacements pour voitures et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage ou de l'emplacement pour voiture).

3- Procéder dans leurs garages ou emplacements pour voitures à aucune exposition ou vente publique des véhicules.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

- 4- Exercer un commerce de quelque nature qu'il soit.
- 5- Introduire de l'essence dans leurs garages ou emplacements en dehors bien entendu du contenu du réservoir servir du véhicule.

Les occupants doivent :

- 1- S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence.
- 2- Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture.
- 3- D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par le syndic à cette fin. La rentrée des véhicules la nuit et leur départ le matin, doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.
- 4- Eventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par le syndic.

5-Contracter une assurance pour risques d'incendie et explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

Il peut être procédé à l'intérieur du garage ou sur l'emplacement de voiture au nettoyage des voitures cependant, le nettoyage à grande eau ou à la lance est interdit.

Section XI : Dispositions générales :

Certificat d'état-civil :

Le notaire soussigné certifie au vu des documents officiels de l'état-civil, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure et siège sus-indiqués.

LES STATUTS DE L'ACP PARK RESIDENCE

Autorisation :

Dame Maria Caluwaerts, comparante, autorise expressément son époux monsieur Germain Van Belle à procéder hors sa présence sans son intervention à la vente de tout ou partie de l'immeuble objet des présentes, en un ou plusieurs actes, et à la réception du prix de vente, sans aucune limitation ni restriction.