

Ajouee

IMMEUBLE A APPARTEMENTS SITUE  
51, AVENUE DE L'OPALE à SCHAEERBEEK

= = = = = = = =

S T A T U T S .  
=====

Art 1 Les copropriétaires signataires des présents statuts s'engagent les uns vis-à-vis des autres à respecter et à faire respecter par leurs usufruitiers, locataires, usagers, etc les présents statuts.

Art 2 Le bâtiment se compose de :

Ce bâtiment est figuré sur plans dressés par l'architecte VAN ISACKER, paraphés par les parties et annexés aux présents statuts.

Art 3 Tous les copropriétaires du terrain doivent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement, réciproquement le droit d'accession immobilière: ( article 553 du code civil ). Cet accord est indispensable pour donner à la division de l'immeuble, décrite plus loin, la base légale.

Ce droit d'accession vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux,

1°) à l'appartement et locaux dont il se réserve l'entièvre et exclusive propriété,

2°) aux quotités afférentes aux mêmes appartements et locaux

dans les parties d'un usage commun de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun, moyennant la cession réciproque des droits des autres.

Art 4 Comme conséquence immédiate de la cession dont il est question à l'article 3, l'immeuble se trouve partagé en parties communes ou d'usage général et en parties privées.

Art 5 Les parties privatives formeront respectivement la pleine propriété entière et exclusive de chacun d'eux; elles sont constituées essentiellement des appartements, locaux au étage, caves, garage et jardins, tels qu'ils sont figurés aux plans précités et décrits et détaillés dans les statuts.

Art 6 Les parties communes ou d'usage général sont notamment :

- 1°) le terrain comprenant la surface bâtie
- 2°) la maçonnerie.

Rez-de-chaussée - Tous les murs sauf les murs cloisons mitoyens entre deux propriétés privatives différentes, celui-ci appartient à chacun des propriétaires comme mur mitoyen; sauf également les murs cloisons mis ou à mettre à l'intérieur d'une même propriété privative. Les locaux réservés à la concierge, aux compteurs, les dégagements, cours communes, et en général les locaux d'usage communs.

Etages : murs limitant la cage d'escaliers

étage: Tous les murs, sauf les murs cloisons mitoyens entre deux propriétés privatives différentes, celui-ci appartient à chacun des propriétaires comme mur mitoyen; sauf également les murs cloisons mis ou à mettre à l'intérieur d'une même propriété privative.

En général, les gaines de trémies, les corps de cheminées même à leur passage dans les locaux privés ( car ils contiennent les trous de fumée desservant les autres appartements ) les fûts de cheminée dépassant la toiture.

Sont également parties communes : tous les murs maîtres, murs de façade et murs mitoyens ( les propriétaires seront donc tenus, avant de pratiquer d'autres ouvertures que celles prévues, de demander l'avis de l'architecte, auteur des plans et l'autorisation des autres co-propriétaires.)

3°) Les semelles des fondations et les parties de maçonneries enrobant les colonnes de béton armé; celles-ci assurant la stabilité générale de l'immeuble.

4°) Parties de l'immeuble limitée par des murs et des cloisons privatis mais formant parties communes, tels que :  
les accès aux monte-charges, aux trémies de poubelles, les poubelles, les dégagements des caves et du étage, la porte d'entrée, les trottoirs, la robinetterie et les tuyaux d'arrosage, les appareils extincteurs d'incendie ( éventuellement ).

Le propriétaire de la cave où se trouvent les chambres de visite est soumis à la servitude de visite.

Ces chambres de visite devront être rendues accessibles, lorsque besoin en sera. Ces chambres de visite sont parties communes.

Les propriétaires des caves où passent en tranchées des tubes en grès d'évacuation, sont soumis à la servitude de visite éventuelle, même si ces visites imposent l'ouverture d'une tranchée passant dans leur cave. Ils ne pourront procéder dans ces caves à aucun travail modifiant le pavement car sous ce pavement passent des tubes qui sont propriété commune et d'intérêt général.

Les propriétaires des caves ne pourront en aucun cas creuser en-dessous des murs maîtres, cloisons ou colonnes en béton.

Le vide sous l'ascenseur est partie commune

Du rez-de-chaussée aux combles, sont parties communes: le vide de la cage d'escalier, l'escalier; les divers paliers. Les paliers situés aux étages et donnant accès aux appartements sont parties communes et d'usage général soumis au règlement d'ordre intérieur.

Les châssis des fenêtres et leurs vitres donnant le jour à la cage d'escalier sont parties communes, ainsi que la rampe d'escalier.

D'une façon générale toutes les parties de construction composant les locaux formant partie commune, portes, fenêtres vitres, quincaillerie, etc.. sont parties communes.

Les parties communes du étage sont : la cabine abritant le moteur de l'ascenseur, le vide de l'ascenseur, le vide de la cage d'escalier, le palier, tous les dégagements conduisant aux locaux privés, la toiture avec sa garniture et les gitages, ainsi que le W-C commun.

Sont également parties communes, les descentes des eaux pluviales, les égouts, sterfputs, chambres de visite, les rosaces des trous de manille, les ornements de façades, souches et têtes de cheminées, les canalisations d'usage commun même si ces canalisations passent dans les appartements.

D'une façon générale, sont parties communes, tout ce qui est d'usage commun.

Les propriétaires d'appartements ne pourront donc greffer en dehors des greffes de construction initiale, d'autres canalisations secondaires, si ce n'est avec le consentement des autres copropriétaires qui devront prendre l'avis d'une compétence en matière d'installations

sanitaires pour établir que la canalisation supplémentaire n'est pas de nature à gêner la bonne marche des évacuations et des amenées d'eau.

Cette description des parties communes est sensée faite pour tous les propriétaires, précédent la description des parties privatives de leur partie d'immeuble.

Ces parties communes sont teintées en couleur bleue sur les plans restés annexés aux présents statuts. Il ne pourra jamais être demandé de partage de la propriété indivise des choses réputées communes établies dans les présentes, car elles résultent de la nature même de ces choses qui constituent l'accessoire indispensable de chaque propriété privée.

La part indivise ne pourra être aliénée qu'en même temps et à la même personne qui acquerra un local de propriété privée. Il en résulte donc que l'hypothèque prise sur un des biens privés de l'immeuble grêve également la quotepart des parties communes et indivises afférentes ou affectées au bien hypothqué du copropriétaire intéressé.

Art 8 Les choses communes et tout ce qui concerne l'harmonie des façades sur rue ne pourront être modifiées qu'avec le consentement des deux tiers des voix des copropriétaires.

Le contre-venant sera obligé de restaurer à ses frais et de remettre en état primitif, les parties modifiées.

Dans le cas d'expropriation forcée par voie parée ou autre d'une propriété privée, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

#### Art 9 PARTIES PRIVEES

Les parties privées constituant la propriété personnelle de chacun des copropriétaires sont notamment :

les cloisons intérieures garnies de leurs portes; les fenêtres sur rue et sur jardins y compris les volets ou persiennes et leur garde-corps, le plancher de l'appartement avec les poutres et les solives qui le soutiennent, toutes les canalisations intérieures de l'appartement avec compteurs; les tuyauteries des salle-de-bain, Water-Closet, appareils de salle-de-bain, éviers, les parties vitrées des portes, fenêtres, le plafond fixé aux poutres de plancher de l'appartement supérieur, et en résumé, tout ce qui est prévu à l'intérieur des appartements, les caves allouées à chacun des copropriétaires, ces dépendances étant considérées comme faisant partie de l'appartement dont elles constituent des annexes.

Les propriétés privatives comprennent notamment tous les éléments de construction: planchers, plafonds, cloisons, mais ne comprennent évidemment pas les éléments de construction énumérés dans la description des parties communes.

Les propriétés privées seront construites suivant plans et cahiers des charges annexés aux présents statuts.

L'immuble comprend les parties privatives suivantes :

- Art 10 Chacun des propriétaires doit disposer et jouir de sa propriété privée en se conformant aux règles formelles établies par le présent statut et par le règlement d'ordre intérieur, et s'engage à ne pas mettre obstacle à l'exercice des droits des autres propriétaires.
- \* Art II Tout propriétaire peut modifier comme il l'entend les dispositions intérieures de ses locaux, caves et chambres au septième étage, mais sous son entière responsabilité et en suivant les règles fixées par le présent statut.  
L'assemblée générale des copropriétaires, pourra autoriser l'un de ses membres ou le locataire de ce dernier (si son propriétaire y consent) à exécuter dans les parties de l'immeuble qui lui sont exclusivement réservées, tels travaux que de besoin, touchant aux gros murs intérieurs, murs extérieurs ou murs de refend, à condition que ces travaux ne touchent en rien aux gaines de cheminées, aux conduites quelconques d'usage commun, ni ne nuisent en aucune manière à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble.  
Ces travaux devront être soumis au préalable à l'architecte désigné par l'assemblée des copropriétaires et surveillée par lui.  
Les honoraires de l'architecte, et en général, les frais quelconques résultant de ces modifications sont à charge de celui qui fait exécuter les travaux.
- REPARTITION DES RECETTES ET DEPENSES  
= = = = = = = =
- Art 12 Il sera établi un fonds commun spécial à la fin des travaux d'édification de l'immeuble.

Art I3 Le fonds commun ainsi constitué supportera les dépenses d'intérêt commun déterminées ci-après et autant que possible dans l'ordre de priorité indiqué par les numéros:

I - Primes d'assurances prévues à l'article I6

II - Salaire d'une concierge

III - Location des compteurs à l'usage général et consommation d'usage général.

IV - Entretien des toitures, chenaux, décharges et canalisations communes d'eau, de gaz, d'électricité, etc ....

V - Entretien général des parties de l'immeuble d'un usage commun ( boiseries, ferronneries, vitrages, carrelages, etc )

VI - Achat de poubelles et frais y relatifs.

VII - Entretien de la porte d'entrée et de l'entrée.

VIII - Achat et entretien des paillassons, du rez-de-chaussée

IX - Rétribution du délégué.

X - Courant électrique enregistré par le compteur spécial destiné à l'éclairage de l'escalier et au fonctionnement de l'ascenseur.

XI - Eventuellement achat des extincteurs d'incendie et leur entretien.

XII- Eventuellement dépense de consommation d'eau, de gaz et d'électricité prévues pour les parties communes.

Art n I4 Les consommations individuelles de gaz, d'électricité, d'eau courante, dont les branchements sont établis sur compteurs dans chaque appartement ou dépendance d'appartement, se payent directement par chacun des propriétaires, à moins que ces consommations ne soient indiquées que par des compteurs de passage, auquel cas la répartition sera faite proportionnellement par le délégué.

Art 15 Tous les appartements ayant la même valeur, toutes les charges seront réparties entre les propriétaires de ceux-ci à part égale, c'est-à-dire, en douzièmes.

Cependant les propriétaires de locaux au étage payeront par local 5% de leur part en plus, quelque soit la grandeur de ce local.-Si 2 de ces locaux sont réunis en un seul par la suppression de la cloison séparative, ces 2 locaux seront considérés comme formant un seul local. Chaque propriétaire de garage payera également 5% de sa part en plus.

Ces sommes supplémentaires seront versées au fonds commun.

A l'origine tous les appartements sont identiques comme superficie et disposition de plan. Cependant un appartement d'une aile peut être agrandi aux dépens de l'appartement de l'autre aile (par ex: agrandissement d'un salon d'un appartement et suppression du salon de l'autre appartement); dans ce cas la répartition des charges ne peut être modifiée étant donné que la jouissance des choses communes reste la même.- Toutefois en ce qui concerne la prime d'assurance incendie la répartition se fera proportionnellement aux surfaces bâties occupées par chacun des propriétaires; l'ensemble des quotes parts pour les appartements d'un même étage devant toujours représenter 2/12 èmes de la prime.

Les charges communes sont notamment:

La prime assurance incendie,

La prime assurance accidents pour la concierge,

La prime assurance ascenseur,  
Salaire de la concierge,  
Entretien et réparations des parties communes,  
Achat de matériel commun (poubelles, tuyaux d'arrosage, extincteurs, brosses, torchons, échelle, etc ...)  
Rétribution du délégué,  
Impôts et taxes communes,  
Ascenseur (entretien et force motrice)  
Électricité pour usage commun,

Afin de conserver à la façade un aspect convenable le délégué pourra inviter le propriétaire du garage à effectuer les réparations ou à refaire les peintures, chaque fois que ce propriétaire l'aura endommagée.

En cas de désaccord, et si l'assemblée des propriétaires le décide aux cinq/sixième des voix, les travaux de réfection seront exécutés d'office aux frais du propriétaire.

Chaque fois que toutes les peintures de la façade seront refaites, la porte du garage sera repeinte en même temps et ce à frais communs.

#### Art I6

#### ASSURANCES

Le délégué fera les démarches voulues pour contracter à charge du fonds commun, les assurances suivantes qui devront toujours être maintenues en vigueur :

I<sup>o</sup>) Une assurance générale garantissant tout l'immeuble contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et contre les recours des voisins.

2°) Une assurance contre les accidents de travail au profit de la concierge.

3°) Une assurance en faveur de tous les copropriétaires contre les accidents pouvant résulter de l'utilisation de l'ascenseur, que l'accident arrive à un habitant de l'immeuble ou à un étranger.

Ces assurances peuvent être modifiées ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires. Ceux-ci recevront chacun un exemplaire de la police.

Art 17 Tout propriétaire est tenu de contracter, à ses frais, une assurance particulière afférente à ses biens propres (mobilier, objets d'art, valeurs, embellissements réalisés, etc) et aux risques spéciaux résultant de l'exercice de sa profession.

Justification de cette assurance doit être fournie au délégué dont l'intervention peut être obtenue pour toutes les formalités ou démarches.

Art 18 En cas de sinistre couvert par l'assurance désignée au 1°) de l'article 16, le délégué, conjointement avec un des copropriétaires, choisi par l'assemblée générale, encaissera les indemnités accordées et en effectuera le dépôt en banque suivant les instructions de l'assemblée. Ces indemnités seront utilisées aux articles 19, 20 et 21.

Pour les sinistres couverts pour les assurances prévues aux 2°) et 3°) de l'article 16, le délégué, conjointement avec un copropriétaire désigné par l'assemblée générale, touchera

les indemnités accordées et règlera le compte avec le sinistré.

Art 19 En cas de sinistre partiel, la reconstruction des parties sinistrées de l'immeuble sera opérée et le délégué en paiera le montant.

Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas cette reconstruction, le surplus sera réclamé à tous les copropriétaires sur la base du coefficient afférent à leur propriété privée: faculté leur étant réservée de prendre leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Art 20 En cas de sinistre total de l'immeuble, l'indemnité servira à la reconstruction, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par l'assemblée générale des copropriétaires.

En l'occurrence pour être valable, le vote devra réunir au moins les dix/douzièmes des voix.

Dans le cas où l'indemnité ne couvrirait pas les frais de cette reconstruction, le supplément sera réclamé aux copropriétaires dans la proportion de leurs droits de copropriété. Les versements seront effectués dans les trois mois à dater du jour de la décision.

Si, l'assemblée décidait la reconstruction, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ou qui auraient voté négativement, n'obligent, si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, à céder aux consentants ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part de l'assurance leur revenant dans l'indemnité.

A défaut d'accord quant à la valeur de ces droits, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil conformément aux règles du droit.

Le prix sera payé : un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année avec intérêts à convenir.

Art 21 S'il n'y a pas reconstruction, l'indemnité d'assurance, de même que les prix obtenus par la revente du terrain y compris les jardins et des batiments incendiés, seront partagés comme suit:

Art 22 Si des propriétaires ont effectués des embellissements à leur propriété privée, ils peuvent les assurer à leurs frais et d'autre part, ils pourront en plus les assurer sur la police générale, la surprime restant à leur charge.

Dans le cas où des propriétaires estimeraient que l'assurance a été établie sur un chiffre insuffisant, ils auront

la faculté de prendre à leurs frais, une assurance complémentaire. Dans ces deux derniers cas, l'excédent d'indemnité allouée par suite de cette assurance complémentaire leur reviendrait de plein droit en cas de sinistre.

#### REPARATIONS

Art 23 Pour les réparations urgentes : conduites d'eau ou de gaz, installations électriques, toiture, gouttières, ascenseur, etc . . . , le délégué a pleins pouvoirs pour agir immédiatement sans avis des copropriétaires. Toutes les autres réparations devront être faites après accord de ceux-ci.

Art 24 Les copropriétaires devront donner accès à et par leurs propriétés pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes. Les copropriétaires devront éventuellement intervenir dans les frais de réparation aux choses communes sur la base de leurs coefficients de propriété.

#### IMPOTS

Art 25 Les impôts relatifs à l'immeuble, tels que égouts, trottoir, moteur ascenseur etc... seront répartis entre les copropriétaires conformément à ce qui est prévu art. I5. L'impôt foncier sera réparti directement par les pouvoirs administratifs.

#### RESPONSABILITE CIVILE.

Art 26 Conformément à l'article I386 du code civil, la responsabilité en ce qui concerne un immeuble à habitations multiples se détermine d'après le coefficient de copropriété, soit donc en , pour autant qu'il s'agisse de choses communes.

Toutefois , les copropriétaires peuvent exercer leur recours contre celui, tiers ou copropriétaires, dont la responsabilité personnelle est engagée.

#### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Art 27 Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires et ayants-droits actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit réputé élu dans l'immeuble.

En cas de vente d'un appartement, il doit être spécifié par le notaire, comme condition essentielle, que le dit appartement étant destiné à l'habitation bourgeoise, il est interdit d'y faire des réunions de sociétés ou de cercles quels qu'en soient les buts, des locaux d'enseignements, des salles de jeux des réfectoires, des pensions de famille, des ateliers de quelque nature qu'ils soient nécessitant le concours d'un personnel, et tous autres organismes semblables: que le nouveau copropriétaire devra se conformer en tout au statuts et règlement d'ordre intérieur, que l'assemblée restera toujours juge d'étudier chaque cas qui lui sera présenté.

Art 28 Il doit être établi dans l'immeuble un délégué. Il est nommé par l'assemblée générale et ses fonctions sont spécifiées dans le règlement d'ordre intérieur.

- Art 29 La surveillance générale de l'immeuble et l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes sont confiées aux soins du délégué.
- Art 30 Pour la gestion des intérêts communs, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souverain maîtresse de l'administration de celle-ci.

Pour être valablement constituée, il est indispensable que tous les copropriétaires soient présents ou dûment convoqués en assemblée générale et que cette assemblée réunisse au moins la moitié des voix. Ces conditions remplies, l'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires qu'ils aient été représentés ou non.

- Art 31 L'assemblée générale des copropriétaires se tiendra chaque année dans l'agglomération bruxelloise vers aux jour et heure fixés par le délégué.

L'assemblée pourra être convoquée extraordinairement en cas d'urgence, soit par le délégué, soit par deux copropriétaires au moins.

- Art 32 L'ordre du jour est arrêté par l'autorité qui convoque. Cet ordre du jour contiendra tous les points que les intéressés désirent discuter et qui seraient communiqués avant la convocation.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, indistinctement. Chacun des copropriétaires, à tour de rôle préside l'assemblée. Nul ne peut y représenter un propriétaire, à moins d'avoir reçu mandat de participer aux assemblées

générales et d'y voter en lieu et place de son mandat. Ce mandat sera remis au mandataire et sera annexé au procès-verbal de la séance conformément aux articles du code civil concernant le mandat d'ordre immobilier.

Ce mandat n'est valable que pour une séance seulement. Il mentionnera s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains points qu'il stipulera éventuellement.

Art 33 Si par suite d'ouverture de succession ou d'autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers étant représentés comme de droit, soit à un usufruitier ou à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués aux assemblées générales où ils auront voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de ses mandants. La procuration devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art 34 En règle générale, les décisions relatives à la jouissance des choses communes, n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou à des modifications au gros œuvre ou aux choses communes, ou intéressant l'harmonie des façades et les accès, nécessitent les cinq/sixièmes des voix des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Art 35 Pour que les délibérations soient valables à la première convocation, l'assemblée doit réunir tous les copropriétaires ou

leurs mandataires. Si l'assemblée générale ne réunit pas ces conditions, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires présents, pour autant que l'assemblée réunisse la moitié des voix.

Les convocations seront remises aux copropriétaires au moins huit jours à l'avance, par le délégué, contre état émargé; si certains propriétaires ne sont pas présents, la convocation leur sera envoyée par lettre recommandée.

Dans ce but, ils seront tenus de donner leur adresse au délégué avant de partir . Au cas où ils auraient omis de la faire, l'assemblée pourra délibérer valablement sans eux.

Art 36 Les comptes de gestion du délégué sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire du mois de juin.

Les délibérations de l'assemblée générale sont inscrites au registre des procès-verbaux,

Tout copropriétaires peut consulter ce registre et les documents relatifs à la communauté, il peut prendre des copies sur place.

La personne préposée à la conservation des archives en est responsable. Elle ne peut se désister des documents sous aucun prétexte, à moins d'y avoir été autorisés par l'assemblée générale .

Art 37 En cas d'interprétation différente des dispositions du présent statut, l'assemblée sera appelée à émettre son avis quant à l'esprit de la présente règlementation et en cas de désaccord, la question pourra être soumise à l'arbitrage du

Président du Tribunal de première instance à Bruxelles.

- Art 38 Les cas d'espèce non prévus au présent statut seront soumis à l'examen de l'assemblée générale des copropriétaires qui devra statuer sur leur acceptation ou leur rejet.
- Art 39 Le présent statut ne peut être modifié que par l'assemblée générale et à la totalité des voix.

Le règlement présentement arrêté demeurera déposé parmi les minutes du notaire.

= = = = = = = = = =