

**STATUTS de l'immeuble d'appartements à
Schaerbeek, 225 Avenue Ixermont.**

L'année dix-neuf cents quatre-vingt-seize.

A onze janvier.

Devant moi, Jan Dons, notaire demeurant à Kapelle-op-den-Bos,

SONT PARUS:

Monsieur Joannes Baptista Theresia DE CLERCQ, pensionné, né à Sint-Amands le vingt-sept mars dix-neuf et onze, et son épouse madame Yvonne Melania DE WANDEL, pensionnée, née à Oordegem Le treize juillet dix-neuf cents et treize, habitant ensemble à Sint-Amands, Winkelstraat 26.

Mariés sous le régime de séparation des biens, selon le contrat de mariage fait devant le notaire August Gielkens à Ixelles le quinze septembre dix-neuf cents trente-six.

Ils déclarent ne pas avoir procédé à leurs conditions de mariage, ni déclaration au maintien ou à la liquidation.

DECLARATIONS PREALABLES:

Les comparants déclarent être les propriétaires de:

DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER.

Commune de SCHAEERBEEK, deuxième département.

L'immeuble d'appartements, se composant de dix appartements, cave souterraine et deux garages, situé à 225, Avenue Ixermont, inscrit au cadastre en ce qui concerne le terrain section A n° 292/e/2, d'une superficie de deux ares et quatre-vingt-neuf centiares.

Les comparants déclarent d'avoir l'intention d'y construire l'immeuble d'appartements décrit ci-dessous.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

La propriété décrite appartient aux époux De Clercq - De Wandel comme suit:

- L'immeuble pour l'avoir construit.
- Et le terrain pour avoir obtenu comme suit:
 - * En partie pour avoir été acheté selon l'acte fait devant le notaire Ingeveld à Ixelles et le notaire Goossens à Bruxelles à la date de vingt août dix-neuf cents cinquante-trois, copié au troisième bureau hypothécaire à Bruxelles le trente et un août suivant, livre 4321 n° 25.
 - * en partie pour avoir été acquis par madame Yvonne De Wandel selon l'acte passé à l'égard de monsieur Nestor Alfred De Wandel, fait devant le notaire René Buys à Lede le trente et un octobre dix-neuf cents cinquante-six, copié au troisième bureau hypothécaire à Bruxelles le vingt-quatre décembre suivant, livre 4734 n° 20.

SERVITUDES DE SUCCESSION.

- Le bien est chargé des servitudes de succession suivantes et les charges particulières incluses dans l'acte de vente fait devant le notaire Paul Flies à Hamme, avec l'intervention du notaire Jan Dons à Kapelle-op-den-Bos le vingt-huit juin dix-neuf cents quatre-vingt-treize, dans lequel acte la propriété voisine (section a, parties des numéros 292/c/2 et 292/d/2) a été vendue à la S.P.R.L. Inar-Procon, située à Sint-Gillis-Dendermonde:

" Tous les murs mitoyens entre le bien ci-vendu et les propriétés voisines (dont le building situé à 225, Avenue Ixermont) seront copropriété de l'acheteur, étant la S.P.R.L. Inar Procon, et donc ces murs mitoyens seront mis gratuitement à la disposition de l'acheteur, qui pourra donc construire sans redevance."

- Le bien bénéficie des servitudes de succession inclus dans l'acte de vente, fait devant le notaire Paul Flies à Hamme avec l'intervention du notaire Jan Dons à Kapelle-op-den-Bos le vingt-huit juin dix-neuf cents quatre-vingt-treize, dans lequel acte la propriété voisine (section a, parties des numéros 292/c/2 et 292/d/2) a été vendu:

" afin de donner la possibilité au vendeur en ce cas et leurs ayants cause et/ou héritiers d'avoir l'accès à l'étage des caves de l'immeuble d'appartements avoisinant (dans lequel sont incorporés la cave et deux garages souterrains), l'acheteur donne au bénéfice de tous les appartements et parties privées de l'immeuble d'appartements avoisinant (à présent la propriété des vendeurs) le droit de passage, pour l'éternité et sans redevances, via le complexe à bâtrir par l'acheteur, sur le terrain immobilier ci-acheté."

Les propriétaires ultérieurs de la propriété décrite en partie ou en totalité, hériteront de tous les droits et obligations des comparants concernant les points cités ci-dessus, pour autant qu'ils sont encore en rigueur.

Les comparants déclarent au notaire soussigné de vouloir procéder, par l'acte authentique en question, selon l'article 577-4, § 1 du Code Civil, à la constatation des STATUTS de l'immeuble d'appartements déclaré ci-dessus et décrit plus complètement ci-dessous.

Ces statuts consistent, d'un côté, de L'ACTE DE BASE de l'immeuble d'appartements, et d'un autre côté du REGLEMENT DE COPROPRIETE. Ils déclarent de vouloir, par la présente, de constater également le REGLEMENT D'ORDRE.

Cet ACTE DE BASE, ainsi que LE REGLEMENT DE COPROPRIETE et le règlement d'ordre sont à chaque fois, divisés par les comparants en une partie générale et une partie particulière. La partie particulière est inclus dans l'acte présent, tandis que la partie générale est disposé dans une annexe qui, après avoir été lu et avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire soussigné, sera présenté avec l'acte présent afin d'être enregistré.

En cas d'incompatibilité des clauses compris dans la partie générale des statuts présents et les clauses de la partie particulière, les dernières clauses devront être respectées. En cas d'incompatibilité éventuelle des clauses des statuts avec des dispositions de la loi obligatoires, les clauses des statuts devront être considérés comme non-inscrites, sans que cela peut influencer la légalité des autres clauses des statuts. Pour tout ce qui n'est pas arrangé dans les statuts présents, les comparants réfèrent aux articles 577-2 et suivants du Code Civil concernant "copropriété obligatoire en général" et "copropriété obligatoire d'immeubles et groupes d'immeubles" en particulier.

L'acte présent sera, selon l'article 1 de la Loi sur les Hypothèques, inscrit au bureau hypothécaire Qualifié.

A la suite de l'acte présent l'immeuble d'appartement décrit ci-dessous consistera dorénavant d'un côté des parties communes qui appartiennent en copropriété et division obligatoire à tous les copropriétaires, et d'un autre côté de parties privées qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en fractions qui sont attachées en ce qui concerne les partiales à définir. Suite à cette division, chaque appartement et chaque garage y compris les fractions attachées aux parties communes, obtiendra une existence juridique individuelle, et ceci de façon à ce que, dès à présent, on peut en disposer individuellement, à titre de charge ou gratuit, et peut également être chargé individuellement de droits commerciaux.

PARTIE PARTICULIERE.

I. L'ACTE DE BASE.

Dans la partie particulière de l'acte de base sera repris:

- a) une description de la totalité immobilière;
- b) une description spécifique des parties privatives et communes;
- c) la clause de la participation des parties communes qui est annexé à chaque privatif et où l'on tiendra compte de leurs valeurs respectives.

Dans la partie générale de l'acte de base, inclus dans l'annexe, sera repris en complément de ceci une description plus générale des parties privatives et communes.

Toutes les indications comprises ci-dessous comme gauche, milieu, droite, au-dessus, en dessous, devant et derrière seront toujours utilisées de la position dans la rue et en regardant l'immeuble.

a) Description de la totalité immobilière.

Description générale:

La totalité immobilière est formée par un immeuble d'appartements consistant en un rez-de-chaussée et quatre étages, situé à l'avenue Lambermont où il occupera une largeur de quinze mètres. L'immeuble d'appartements s'étend sur une profondeur maximale de treize mètres et trente-neuf centimètres. Au rez-de-chaussée, ainsi qu'au quatre étages se trouvent à chaque fois deux appartements. Derrière l'immeuble se trouve un passage ouvert qui donne accès à la cave et les deux garages de l'étage souterrain.

La réunion des copropriétaires aura son siège à Schaerbeeck, 225 Avenue Lambermont. Les plans de construction du bien immobilier, fait par l'ordre des comparants par l'architecte A.J. Vanden Berghe, à Woluwé Saint Pierre, et datés du vingt-sept juillet dix-neuf cents cinquante-sept, resteront après vérification par les comparants et le notaire soussigné, attachés à cet acte et enregistrés avec

celui-là. Une copie déclarée conforme par le notaire soussigné en sera, selon l'article 577-5 du Code Civil, être dépassée en tant qu'annexe au bureau hypothécaire qualifié à l'occasion de l'inscription de l'acte ci-présent.

b) Description spécifique des parties privatives et communes.

1. - La totalité immobilière:

L'immeuble d'appartements.

Parties communes: toute la surface du terrain, aussi bien bâtie que non bâtie.

2. - L'immeuble d'appartement:

SOUTERRAIN:

A. Parties communes: les murs de fondation, fosses septiques et autres, puits pour la mesure de l'eau, la surface avec les compteurs de l'électricité, la surface avec les compteurs du gaz la surface avec la chaudière et les compteurs d'eau, la surface avec les installations pour le chauffage central, égouts, conduites d'eau, d'électricité, et autres prévisions d'utilité, les surfaces aérées, ascenseur et cage d'ascenseur, le vide-ordures et en général tous les locaux, installations, éléments et parties prévues pour l'usage général ou servant à l'utilité commune.

B. Parties privées:

- Dix caves privées numérotées de "1 à 10" et deux garages privés numérotés "1" et "2".
- Et avec vue sur le jardin plus bas: 4 chambres numérotées de "1 à 4" (à l'origine destinées à servir de conciergeries mais n'étant pas utilisées en tant que telles)
- Le jardin situé plus bas.

REZ-DE-CHAUSSEE:

A. Parties communes: les murs extérieurs, la porte d'entrée, le hall d'entrée, la porte de communication, la cage d'escalier, l'ascenseur avec cage d'ascenseur, le vide-ordures, l'armoire pour les interphones et les boîtes à lettres ainsi que tous les autres éléments et parties destinées à l'utilité ou l'usage en commun.

B. Parties privées: (toujours vu du côté rue)

1) L'appartement rez-de-chaussée à gauche marqué "1", comprenant:

Porte d'entrée, hall, vestiaire, placards, living, salle de bains, WC, cuisine et une chambre à coucher.

Ainsi qu'une terrasse.

2) L'appartement rez-de-chaussée à droite marqué "2", comprenant:

Porte d'entrée, hall, vestiaire, placards, living, salle de bains, WC, cuisine et deux chambres à coucher.

Ainsi qu'une terrasse.

PREMIER ETAGE:

A. Parties communes: les murs extérieurs, la cage d'escalier, l'escalier, le corridor, l'ascenseur et cage d'ascenseur, le vide-ordures, ainsi que tous les autres éléments et parties destinées à l'utilité ou l'usage en commun.

B. Parties privées:

1) L'appartement au 1^e étage à gauche marqué "3", comprenant:

Porte d'entrée, hall, vestiaire, placards, living, salle de bains, WC, cuisine, une chambre devant et une derrière. Ainsi qu'un balcon.

2) L'appartement au 1^e étage à droite marqué "4", comprenant:

Porte d'entrée, hall, vestiaire, placards, living, salle de bains, WC, cuisine, deux chambres à coucher derrière. Ainsi qu'un balcon.

DEUXIEME ETAGE:

A. Parties privées:

1) L'appartement 2^e étage à gauche marqué "5", et ayant la même disposition que l'appartement marqué 3, premier étage à gauche.

2) L'appartement 2^e étage à droite marqué "6", et ayant la même disposition que l'appartement marqué 4, premier étage à droite.

TROISIEME ETAGE:

A. Parties communes: idem qu'au premier étage.

B. Parties privées:

1) L'appartement 3^e étage à gauche marqué "7" et ayant la même disposition que l'appartement marqué 3, premier étage à gauche.

2) L'appartement 3^e étage à droite marqué "8" et ayant la même disposition que l'appartement marqué 4, premier étage à droite.

QUATRIEME ETAGE:

A. Parties communes: idem qu'au premier étage.

B. Parties privées:

1) L'appartement 4^e étage à gauche marqué "9", et ayant la même disposition que l'appartement marqué 3, premier étage à gauche.2) L'appartement 4^e étage à droite marqué "10" et ayant la même disposition que l'appartement marqué 4, premier étage à droite.

TOIT: Rien que des parties communes, plus précisément: le toit, la toiture, les cheminées, les cours de lumière et d'aération, les coupoles et en général tous les autres éléments et parties destinées à l'utilisation ou l'usage en commun.

c) Clause de la quantité des parties communes qui est annexée à chaque bien privatif.

Les parties communes sont attachées aux appartements privatifs distincts dans les rapports suivants, en admettant que les caves ne sont pas considérées comme "aparts", mais sont censées de faire partie des appartements en cause:

- à l'appartement "1" rez-de-chaussée à gauche: huit cent dix-neuf / dix-millièmes	819/10.000
- à l'appartement "2" rez-de-chaussée à droite: neuf cents quarante-cinq / dix-millièmes	945/10.000
- à l'appartement "3" premier étage à gauche: neuf cents soixante-deux / dix-millièmes	962/10.000
- à l'appartement "4" premier étage à droite: neuf cents et cinq / dix-millièmes	905/10.000
- à l'appartement "5" deuxième étage à gauche: neuf cents soixante-deux / dix-millièmes	962/10.000
- à l'appartement "6" deuxième étage à droite: neuf cents et cinq / dix-millièmes	905/10.000
- à l'appartement "7" troisième étage à gauche: neuf cents soixante-deux / dix-millièmes	962/10.000
- à l'appartement "8" troisième étage à droite: neuf cents et cinq / dix-millièmes	905/10.000
- à l'appartement "9" quatrième étage gauche: neuf cents soixante-deux / dix-millièmes	962/10.000
- à l'appartement "10" quatrième étage à droite: neuf cents et cinq / dix-millièmes	905/10.000
- au garage numéroté "1": cent soixante-cinq / dix-millièmes	165/10.000
- au garage numéroté "2": cent soixante-cinq / dix-millièmes	165/10.000
- à la chambre numérotée "1", souterraine avec vue sur le jardin: quatre-vingt-trois / dix millièmes	83/10.000
- à la chambre numérotée "2", souterraine avec vue sur le jardin: quatre-vingts et freize / dix-millièmes	93/10.000
- à la chambre numérotée "3", souterraine avec vue sur le jardin: cent et onze / dix-millièmes	111/10.000
- à la chambre numérotée "4", souterraine avec vue sur le jardin: cent cinquante et un / dix millièmes	151/10.000

Total: dix mille / dix-millièmes

10.000/10.000

II. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Dans la partie particulière du règlement de copropriété sera uniquement reprise une spécification concernant:

- a) les critères et le mode du calcul de la distribution des charges et intérêts communs entre les lots différents privatifs,
- b) certains droits et devoirs de certains copropriétaires concernant les parties communes spécifiques.
- c) la date à laquelle la réunion annuelle sera tenue
- d) en tant que clause de tanisons nous trouvons là-dedans la première nomination du syndic.

Dans la partie générale du règlement de copropriété, inclus dans l'annexe, nous trouvons la réglementation générale concernant entre autres les points nommés par le législateur dans l'article 577-4, troisième part du Code-Civil.

a) distribution des charges et profits communes.

Les charges et les profits concernant les parties communes seront supportés ou reçus par chaque propriétaire, en égard de ses actions dans les parties communes.

En ce qui concerne l'usage et l'entretien de l'ascenseur un arrangement de contribution particulier a été décidé, plus exactement: ces charges ne seront pas attribuées entre les huit appartements du premier, deuxième, troisième et quatrième étage, chacun pour un huitième.

b) droits et devoirs de certains copropriétaires concernant les parties communes spécifiques.
Tous les copropriétaires ont l'usage du jardin commun.

Des restrictions éventuelles de cet usage peuvent être décidées par la réunion annuelle dans le règlement d'ordre.

c) réunion générale annuelle.

La réunion générale annuelle des propriétaires sera tenue chaque dernier samedi du mois de janvier à vingt heures à l'endroit indiqué dans l'invitation concernant, émise par le syndic.

Si cette date se trouve être un jour férié légal, la réunion se fera le samedi prochain à vingt heures.

d) Clause de transition.

Les comparants décident de nommer comme premier syndic de l'immeuble:
....., demeurant à

Ce mandat est valable pour une durée de trois ans et prendra fin de droit à la réunion générale annuelle des copropriétaires en l'année dix-neuf cents quatre-vingt-dix-neuf. Cette réunion décidera alors de la prolongation du mandat du syndic ou de la nomination d'un autre.

III. REGLEMENT D'ORDRE

Dans le Règlement d'ordre des clauses spécifiques éventuelles peuvent être inclus concernant par exemples, les animaux domestiques, l'empalant d'antennes de télévision ou de plateaux, la location de lots privatifs, l'usage des parties communes,...

Aussi bien des clauses concernant la destination des appartements (soit-on non pour des fins commerciaux, métier libre en excluant éventuellement certains métiers libres, ...), peuvent être inclus dans le règlement de la maison.

Les comprenants ne désirent pas pour l'heure, de décider un règlement d'ordre spécifique. Ceci se fera par une réunion générale des copropriétaires sur la première demande d'un des copropriétaires.

Clauses finales.

Pour l'exécution de cet acte les comprenant choisissent demeure dans leur habitation précitée ou siège social.

Monsieur le Conservateur d'Hypothèque sera dispensé de prendre l'office l'inscription selon quelque clause de cet acte.

Le notaire soussigné confirme l'identité des parties - personnes naturelles à la vue des pièces requises par la loi dont acte.

Fait au bureau à la date précitée.

Après lecture les comparants ont consigné avec moi, le notaire.

ANNEXE GENERALEMENT.

Contenu.

Cette annexe comprend trois parties, notamment:

- I. La partie générale de L'ACTE DE BASE
- II. La partie générale de REGLEMENT DE COPROPRIETE et
- III. La partie générale de REGLEMENT D'ORDRE.

Objection.

Pour faire les objections concernant les statuts, également de règlement d'ordre et les décisions de l'assemblée générale, sera renvoyé formellement aux lois particulières du Code Civil (C.V. Art. 577-10).

I. L'ACTE DE BASE.

Propriété privative et exclusive - Copropriété et indivisible:

Article 1.

Le bien immobilier comprend des parties, dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive, et des parties communes dont le titre de propriété appartiendra à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont appelées "appartements" (= l'appartement même y compris: la cave et/ou la chambre au sous-sol) ou "garages".

Les parties communes seront divisées en quotités, qui seront attribués à chaque appartement et à chaque garage.

Ces quotités sont acceptées par tous les propriétaires de façon sur et invariable, quelques puissent être les modifications, améliorations, les embellissements ou quelconque à des parties privatives.

Les parties privatives avec indication de la quotité ou action pour les sujets communs ou les parties communes a été fixée dans la section particulière de l'acte de base, enregistré dans l'acte notarial à laquelle l'annexe ci-jointe est rattachée..

Article 2.

Les parties communes comprennent notamment; et cette énumération n'est pas limitative, mais est uniquement donnée comme indication: le terrain entièrement, bâti ou non bâti;

Les fondations, les gros murs de pignons, de façade (devant et à l'arrière), tous les éléments en béton (poutres, piliers, hourdis, dalles en béton etc ...), la toiture, les rampes d'accès, les aires des manoeuvres,

Le gros oeuvre des terrasses privatives (hourdis ou dalles en béton et matériaux d'étanchéité) à l'exclusion du revêtement de marche qui est privatif.

Tous les éléments destinés à l'évacuation des eaux pluviales;

Tous les éléments du dispositif de chauffage et de distribution de l'eau chaude, à l'exception des éléments se trouvant dans les parties privatives et servant à leur usage exclusif, par exemple les radiateurs.

Toutes les canalisations relatives à l'eau froide, les canalisations et descentes des eus résiduaires ou usées, sauf celles qui sont privatives parce-que se trouvant dans les parties privatives.

Les réseaux d'égouts sont communs à l'ensemble immobilier.

Article 3.

La partie commune attenante à un appartement ou un garage ne peut être aliénée ni par droit commercial ni par saisi sinon dans son ensemble avec la partie privative qui y est attenante.

L'hypothèque ou tout autre servitude commerciale exercée sur une partie privative ou appartement ou garage, frappe en même temps et de plein droit la quote-part des parties communes qui en dépend ou qui y est rattachée.

L'assemblée générale des copropriétaires a cependant le droit, en cas de majorité des quatre/cinquièmes des voix, de prendre une décision concernant la modification d'affectation d'une partie commune du bien immobilier qui pourrait alors être aliéné séparément ou frappé d'une servitude commerciale.

Article 4.

Chaque propriété particulière ou privative comprend (à l'exception des parties communes) les parties constituantes de chaque appartement ou garage notamment: le plancher avec le revêtement attenant à la chape qui est commune; les cloisons intérieures non-portantes, les portes, les fenêtres, les portes des terrasses sur les façades avant et arrière, les volets éventuels; toutes les conduites intérieures des appartements et garages (pour autant qu'elles ne soient pas destinées à un usage commun, comme mentionné ci-dessus) les appareils sanitaires individuels (lavabos, bains, W-C, etc.) les carrelages muraux, les radiateurs, et, pour peu qu'ils soient présents, les chaudières individuelles ou boîters du chauffage central de chaque appartement et les conduites de chauffage qui se trouvent dans chaque appartement; les parties vitrées des portes et des fenêtres; les plafonnements du grenier avec garnitures, les plafonnements et décos intérieures, et en général tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ou des parties privatives et tout ce qui sert ou est destiné à servir à l'usage exclusif des propriétaires ou des habitants; -y compris tout ce qui se trouve en dehors de ces endroits mais qui servirait uniquement ou exclusivement à l'usage de ces endroits, comme des compteurs particuliers, des conduites particulières d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de téléphone, de sonnette, de boîte à lettres, etc.

II. REGLEMENT GENERAL D'ORDRE INTERNE.

Droits et obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et communes:

Article 5.

Chaque copropriétaire a le droit de jouir en toute liberté de ses parties privatives et d'en disposer en tant que biens qui lui appartiennent à part entière, ceci sous réserve de ce qui suit et à condition que les droits des autres copropriétaires ne soient pas lésés, et qu'il n'y ait rien qui soit entrepris qui pourrait mettre en danger la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier l'aménagement intérieur de ses locaux selon sa volonté, mais porte l'entièr responsabilité en cas d'affaissement, de déchirures, de dégâts ou autres accidents qui pourrait en résulter aux dépens des parties communes ou des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, d'apporter quelques modifications que ce soient aux parties communes; ils sont tenus de se garder dans les limites de l'article repris ci-dessous.

De façon générale chaque propriétaire ou utilisateur d'une partie privative devra tolérer que, dans le cadre d'entretien ou de réparation aux appartements ou leurs annexes, légalement décidés par l'assemblée générale ou le syndic, il sera temporairement dérangé dans l'utilisation de son bien pour autant que ce dérangement soit nécessaire pour l'exécution de travaux. (Par ensemble la vidange des égouts, l'entretien ou la réparation de façades, etc.).

Article 6.

L'exécution de travaux de modification au parties communes non située dans un appartement ne peut se faire qu'après approbation de l'assemblée générale, à la majorité de trois quarts des voix et sous le contrôle d'un architecte ou une autre personne compétente (entreprises enregistrée).

Article 7.

Rien, en ce qui concerne le style ou l'aspect général du bâtiment, même s'il s'agit de parties privatives, ne pourra être modifié sauf avis contraire de l'assemblée général, décidant à la majorité de trois quarts et sous le contrôle d'un architecte ou d'une autre personne compétente.

Ceci est notamment valable pour les parties d'accès aux appartements ou garages, les fenêtres, les balcons, les volets, les pare-soleil et toutes les parties visibles depuis la rue et ceci même pour ce qui concerne la couleur ou la méthode de peinture.

Chaque propriétaire devra s'arranger à ses propres frais pour entretenir à temps ses parties privatives de façon à ce que la propriété donne toujours l'impression d'être bien entretenue.

Assemblée des copropriétaires.

Article 8.

L'assemblée des copropriétaires prend force de loi à partir du moment de l'existence de l'indivisibilité et pour autant que les statuts aient été transcrits au bureau hypothécaire.

Elle porte le nom "Assemblée des copropriétaires", suivi de la mention concernant la situation de l'immeuble. Elle a son siège dans l'immeuble.

L'assemblée des copropriétaires ne peut posséder d'autres attributions mobilières que celles qui lui sont nécessaires pour l'exécution de sa tâche, qui consiste uniquement en la gestion et la conservation du bâtiment.

Sans déroger à l'article 577-9, § 5 du code civil, l'exécution de décision judiciaire dans lesquelles l'assemblée des copropriétaires est impliquée peut être imposée à tous les copropriétaires au pro-rata leur parts dans les parties communes.

Pour ce qui concerne la dissolution et la neutralisation de l'assemblée des copropriétaires, on se référera expressément au dispositions prévues par le code civil (art. 577-12 et 577-13 C.V.).

L'assemblée des copropriétaires est compétente pour ester en tant que plaignant ou requérant.

Chaque copropriétaire peut cependant mettre lui-même en oeuvre toute décision de justice concernant son bien, après en avoir averti le syndic qui à son tour préviendra les autres copropriétaires.

Assemblée générale.

Article 9.

Chaque propriétaire d'une partie de l'immeuble est membre de l'assemblée générale et prend part aux décisions du conseil.

S'il y a plusieurs points de conflit de copropriété, alors il y a aura autant d'assemblée générale qu'il y a de conflits de copropriété, et chacune d' assemblée générale ne prendra de décisions qu'au sujet du point de conflit s'y rattachant.

En cas de division du droit de propriété d'un lot, ou lorsque celui-ci est le sujet d'une indivision normale, le droit de participer au décisions de l'assemblée générale est supprimé jusqu'à ce que les intéressés désigne la personne qui exercera ce droit. De même lorsque le droit de propriété d'un lot est divisé en usufruit et nu-propriété.

L'assemblée générale possède les compétences les plus étendues pour tout ce qui concerne les parties communes, et qui tombe en dehors du droit de gérance du syndic.

Article 10.

Une assemblée générale annuelle des propriétaires aura lieu, sur invitation du syndic, à l'endroit spécifié dans la convocation.

Sans déroger l'article 577-8, § 4, 1° du Code Civil l'assemblée générale peut être convoquée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possède au moins un/quinzième des parts des parties communes.

Les convocations se font par lettres recommandées, déposées à la poste au moins huit jours à l'avance. Chaque convocation contiendra l'ordre du jour, précisé par celui qui convoque ainsi quel lieu, le jour et l'heure de la réunion.

Le copropriétaire qui serait empêché, pour raison de maladie ou toute autre raison de répondre à la convocation, peut se faire représenter par une tierce personne de son choix. Le syndic ne peut cependant pas servir de représentant pour un copropriétaire.

Article 11.

Les réunions sont dirigées par un président, désigné par les copropriétaires.

Chaque copropriétaire dispose d'un certain nombre de voix proportionnel à ses parts dans les parties communes.

Personne ne peut, cependant, participer au vote, même en tant que représentant, pour un nombre plus grand que le total des voix dont dispose les autres copropriétaires ou représentants présent à la réunion.

Pour se réunir valablement à la première convocation, il faut qu'il y ait plus de la moitié des copropriétaires ou leurs représentants qui soient présents et qu'ils aient à eux tous au moins la moitié des parts dans les parties communes.

Si cette double condition n'était pas atteinte, il y aura une deuxième assemblée générale qui sera tenu après un délai minimum de quinze jours, indépendamment du nombre de copropriétaires ou leurs

représentants présents ainsi que du nombre de leurs parts dans les parties communes. Cette réunion ne pourra cependant pas prendre de décisions qui nécessite l'unanimité de tous les copropriétaires. Les décisions de l'assemblée générale sont prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou de leurs représentants, (cinquante pour cent, plus un), à moins que la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou une parité des voix.

Une personne qui est désigné par l'assemblée des propriétaires comme personne à charges ou qui EST employée par elle, ne peut ni personnellement, ni par procuration prendre part au divisions de l'assemblée qui concerne les tâches qui lui sont attribuées.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix sur:

- chaque modification des statuts qui ont trait à la jouissance, à l'utilisation ou à la gérance des parties communes sauf éventuelles exceptions mentionnées dans l'annexe particulière du "Règlement Générale d'Ordre Interne" .surtout ou cas ou la jouissance exclusive de certaine parties communes auraient été attribué à certains lots privatifs, desquels la jouissance exclusive ne peut être modifié que par accord écrit du propriétaire du lot privatif susmentionné.
- la mise en exécution ou non de travaux aux parties communes, pour peu que ces travaux sortent du champs de compétence du syndic.
- la mise en place et la composition du (facultatif) conseil de gérance qui à pour tâche d'assister le syndic et de veiller sur sa bonne gestion.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquième (4/5) des voix sur:

- toutes modifications des statuts qui a pour objet un changement dans la répartition des charges de la copropriété.
- une modification de l'affectation de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.
- la reconstruction ou réparation en cas de destruction partielle de l'immeuble.
- une acquisition de nouveau bien immobilier, destiné à devenir aussi parties communes.
- tous les actes de disponibilité des parties communes immobilières.

L'Unanimité de tous les copropriétaires est toujours exigée au cas où l'assemblée générale veut apporter une modification à la répartition des parts de la copropriété, ou au cas où elle doit prendre une décision sur la reconstruction complète du bien immobilier;(art. 577-7, § 3 C.V.). Cette dernière décision doit toujours être établi par acte authentique.

Syndic.

Article 12.

Si le syndic n'a pas été désigné dans l'annexe particulière du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE, il sera nommé lors de la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge sur requête de chaque copropriétaire. Au cas où il a désigné dans l'annexe particulière du REGLEMENT GENERALE DE COPROPRIETE, son mandat prend fin de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le syndic n'est pas nécessairement un copropriétaire; Son mandat peut être rétribué à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui fixera aussi le montant de la rémunération.

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

Sous réserve d'une décision formelle de l'assemblée générale, le syndic ne pourra pas prendre d'engagement pour un délai qui pourrait dépasser la durée de son mandat.

Le syndic est tenu, dès sa nomination ou sa désignation d'en faire la publication légalement prévue (affichage dans les huit jours d'un extrait de la décision de nomination ou désignation à l'entrée de l'immeuble: Art. 577-8, § 2 C.V.).

L'assemblée générale peut licencier le syndic à tout moment. Elle peut également, si elle l'estime nécessaire, lui adjoindre un syndic-adjoint pour une durée déterminée ou pour certaines tâches bien déterminées.

Le syndic a entre autres pour tâche:

- La convocation de l'assemblée générale, au moins une fois l'an, ainsi que dès que une décision urgente dans l'interférât des copropriétaires doit être prise par l'assemblée générale
- acter les décisions prise par l'assemblée générale dans le registre y affecté et qui doit toujours rester au siège de l'association.
- la conservation des archives et de façon générale tous les documents et pièces concernant la propriété.
- la mise en exécution des décisions prises par l' assemblée générale.
- l'exécution de toutes les dépenses et les recettes.

- la prise de mesures conservatoires et l'exécution de tous les actes de gestion provisoires en rapport avec l'immeuble.
- la représentation de l'association des copropriétaires, aussi bien en justice qu'en gestion des parties communes.
- de répondre au demande d'information du notaire chargé de la passation de l'acte d'une propriété concernant un lot dans l'immeuble.
- la publication, à l'attention de toutes les habitantes non-votants de l'immeuble, de date des assemblées générales et de toutes les modifications que celles-ci ont apportées au règlement d'ordre interne ainsi que de toutes décisions s'y rapportant (Art. 577-11, § 4 C.V.).
- la rédaction des décomptes finaux concernant un copropriétaire sortant en cas de transmission de propriété d'un lot (Art. 577-11, § 2 C.V.).

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut transmettre ses compétences sauf en cas d'autorisation de l'assemblée générale et seulement pour une durée limitée ou pour une tâche bien déterminée. En cas d'incapacité ou empêchement du syndic, le juge peut, pour la durée qu'il décide, et sur requête de chaque copropriétaire, désigner un syndic provisoire.

Charges, travaux et capital de réserve commun.

Article 13.

De manière générale, tous les frais d'entretien, de réparation et éventuellement reconstruction des parties communes seront supportées par chaque copropriétaire au pro-rata de ses parts des parties communes de cette indivisibilité qu'il possède.

Au cas où un des copropriétaires, par sa consommation personnelle, augmente les charges communes, il en supporter seul l'augmentation.

Afin de pouvoir faire face au dépenses périodiques, telle que les frais de chauffages et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et notamment les dépenses pour un concierge ou une femme de nettoyage, le syndic peut être autorisé par l'assemblée générale à demandé à chaque copropriétaire. Une provision périodique ou non dont l'assemblée générale fixera le montant et la périodicité.

La somme de ces avances est appelée "capital de travail".

Le syndic est tenu annuellement (sauf délai plus court, comme déterminé par l'assemblée générale) de présenter le décompte final concernant les charges communes. Le solde du décompte doit dans les quatorze jours de son expédition être assuré par le copropriétaire concerné et ce malgré d'éventuelles constatations.

Le paiement des charges communes n'implique nullement son approbation, laquelle peut seul être apporté par l'assemblée générale.

Afin de faire face au charges exceptionnelles non-périodiques telles que la rénovation du système de chauffage des parties communes, la restauration d'ascenseur ou la pose d'un nouveau recouvrement de toiture, il peut être établi un "capital de réserve". Cette décision doit être prise par l'assemblée générale, qui fixe le montant des quote-parts qui sera pour chaque copropriétaire en rapport avec ses parts dans la partie indivisible. La perception de ces cotisations est réalisée par le syndic qui garantie leur placement sur un compte à terme et s'occupe de leur décompte annuel.

En cas de transmission de propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créiteur de l'association de copropriétaire pour la partie de sa quote-part dans le "capital de travail" qui correspond à la période pendant laquelle il n'a pas fait un usage effectif des parties communes, mais perd sa quote-part part dans le "capital réserve" - celle-ci restant.

- associé et faisant partie du lot transmis par lui et
- devenant propriété définitive de l'association.

Impôts.

Article 14.

A moins que l'imposition concernant l'immeuble ne soient transmises directement par la majorité à chaque lot privatif séparément, les taxes seront divisées entre les copropriétaires sur base de leur quot-part)parts dans les parties communes de l'immeuble frappé par l'imposition.

Réparations.

Article 15.

Comme précisé plus haut, les réparations aux parties communes sont effectuées principalement après décision l'assemblée générale. Néanmoins, si l' il s'agit de réparation à caractère urgent, telle, que par exemples aux canalisations d'eau, aux câbles électriques ou apparentés, le syndic aura le droit de faire exécuter les réparations sans pour cela en demander l'autorisation préliminaire à l'assemblée générale.

Revenus communs.

Article 16.

Les revenus communs qui pourraient résulter des parties communes, seront affectés aux copropriétaires au pro rata de leurs quotes-parts dans la partie commune de l'indivisibilité en question.

Assurances.

Article 17.

L'assurance, aussi bien des parties privatives (à l'exemption du mobilier), que des parties communes, sera contractée pour tous les propriétaires après de la même compagnie, pour autant que l'assemblée générale n'a pas décidé de contracter une police d'assurance collective. Cette assurance couvrira les dégâts d'incendie et d'éclairs, les explosions dues aux gaz, les accidents électriques, les recours de tiers et/ou de un des habitants contre les autres et dégâts des eaux après incendie et cela auprès d'une compagnie d'assurance dont le nom et le montant affecté auront été décidé par l'assemblée générale. En cas où une surprime serait exigée au nom d'un recours qu'un propriétaire exercerait ou au nom de toutes autres causes qui concerne un propriétaire bien particulier, cette surprime serait uniquement supportée et payée par ce-dernier.

En ce qui concerne leurs relations réciproques, les copropriétaires dénieront expressément tout recours contre l'un d'entre deux ou contre l'association des copropriétaires, lorsque les dégâts couvert par une police d'assurance précise auraient été occasionnés dans un autre local ou partie peu importe qu'il soit privatif ou commun. Ou causés à des objets se trouvant dans l'immeuble, sauf s'il s'agit de dégâts d'origine intentionnelle.

Les propriétaires s'engagent à veiller à ce que les utilisateurs de leurs lots renoncent à tout recours contre eux-mêmes ainsi que contre les autres habitants, pour des dégâts dont il est fait mention dans la phrase présidente. Le non-respect de cette obligation aura comme conséquence la responsabilité du propriétaire négligent concerné.

En outre, une assurance sera contractée qui couvrira la responsabilité des copropriétaires contre tout accident qui pourrait survenir à des personnes au service de l'immeuble ou qui pourrait survenir à cause de l'état de l'immeuble, peu importe que les victimes de l'accident soient des habitants de l'immeuble ou non.

Indemnité en cas d'endommagement ou destruction de l'immeuble.

Article 18.

En cas d'endommagement ou de destruction de l'immeuble, l'indemnisation reviendra à:

- a. - pour les parties privatives: à (au) propriétaire(s) concerné;
- b. - pour les parties communes: à chaque copropriétaire au pro-rata de la quote-part qu'il possède dans ces parties.

Néanmoins les droits des plaignants aussi bien de plein droit qu'hypothécaires, devront évidemment être respectés et cette disposition ne pourra en aucun cas leur être dommageable. Leur intervention devra de plus nécessairement leur être demandée.

Utilisation de l'indemnité.

Article 19.

L'indemnité versée aux copropriétaires suite à des dégâts causés aux parties communes, sera réglée de la manière suivante:

- a. - en cas de dégâts partiels: l'indemnité sera utilisée pour remettre les parties endommagées dans leur état original pour autant que l'assemblée générale en ait décidé ainsi. Si cette indemnité était insuffisante, alors le solde devra être financée par les propriétaires, chacun au pro-rata des parts qu'il possède dans l'indivisibilité auquel appartiennent les biens endommagés, et sous réserve du recours contre ceux qui, sous

prétexte d'une réparation ou d'une reconstruction, auraient obtenu une plus-value de leur bien et jusqu'à prise d'effet de cette plus-value. Si ce financement supplémentaire s'avérait plus élevé que le coût total de la réparation ou la reconstruction, alors le solde serait redistribué aux propriétaires au pro-rata de leur part dans les parties communes;

b. - en cas de destruction total de l'immeuble: indemnité sera utilisée pour la reconstruction pour autant que l'assemblée générale en décide ainsi, décision qui, comme mentionné plus haut, doit être prise à la parité des voix des copropriétaires.

Si indemnité n'est pas suffisante pour couvrir les frais de la reconstruction, la solde sera financée par les copropriétaires en rapport avec leur droit de copropriété et sera exigible dans un délai de trois mois après l'assemblée générale qui aura décidé le financement. Les intérêts légaux augmentés de deux pour-cent seront d'application, sans préavis, à partir du jour fixé pour le paiement de la participation.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité revient aux copropriétaires de l'indivisibilité concerné, ou pro-rata de leur quote-part dans l'indivisibilité.

Si l'immeuble devrait être détruit ou partiellement détruit par une autre cause que le feu, les règles mentionnées ci-dessus seraient également d'application et les copropriétaires pourront décider, à voûte égale, de la reconstruction de l'immeuble même si aucune indemnité ne leur est versée.

III. REGLEMENT D'ORDRE.

Article 20.

Le règlement d'ordre est d'application pour tous les propriétaires et leurs ayants-droits et il peut être modifié ou complété par l'assemblée générale qui décide à la majorité absolue des voix. Les modifications doivent être reprise dans les données concernant les notes de l'assemblée générale.

Elles ne doivent pas être établis par acte notarié, ni être inscrites au bureau hypothécaire.

Article 21.

Sauf dérogations de l'assemblée générale, il est interdit d'afficher des réclames ou des publicités aux fenêtres, terrasses, murs extérieurs, entrées et couloirs communs, à l'exception de la publicité concernant la location ou la vente d'appartements ou de garages, faisant partie de l'immeuble.

Article 22.

Il est interdit de conserver dans l'immeuble des produits ou des objets dangereux, inflammables, nuisibles ou irritants.

Article 23.

Sauf autorisation de l'assemblée générale, il est interdit d'exercer une activité commerciale dans les appartements.

Article 24.

Tant qu'il n'y a pas de règlement spécifique qui est établi, les animaux domestiques sont autorisés après accord tacite individuel de l'assemblée générale qui garde en tout état de cause le droit de retirer son autorisation à tout moment.

Ceci est une traduction rédigée en toute bonne foi par Immo Welfare. En cas où des différents juridiques devraient se produire, de quelques natures qu'ils soient, seul l'acte original néerlandais rédigé par Maître Dons, notaire à Kapelle-op-den-Bos, aura force de loi.

Fait à