

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
relatif à un immeuble situé à Saint Josse ten Noode, place Armand
Steurs, 21, destiné à servir d'habitations bourgeoises.

CHAPITRE I.
Exposé.

ARTICLE PREMIER.- Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.
Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

ARTICLE DEUX.- Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent:

a) Les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis à vis des tiers que des copropriétaires.

b) Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE II.

Propriété immobilière.

Paragraphe I.- Droits de propriété.

ARTICLE TROIS.- L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose: d'une grande propriété en voie d'érection sur un terrain mesurant avec cour et dépendances 3 ares 50 ca. 49 dma. le tout situé à Saint Josse ten Noode, place Armand Steurs 21, avec une façade de 27 m. 50 cm. et tenant d'un côté à la rue du Moulin, par une façade de 6m. 61cm. et de l'autre côté au Boulevard Paul Deschanel par une façade de 7m. 42 cm.

ARTICLE QUATRE.- La propriété bâtie se composera d'un sous-sol, d'un rez de chaussée, d'un entresol et de six étages.
Le sous-sol comprend outre les couloirs, une chaufferie contenant les appareils de chauffage central, une cave à combustible pour le chauffage central, deux douches, un local pour les compteurs des eaux, du gaz et de l'électricité et douze caves dont une pour chaque appartement, une pour la direction et une pour le concierge.

Le rez de chaussée comprend un vestibule, une cage d'escalier l'emplacement d'un ascenseur et celui de deux monte-charges les locaux de la direction et les locaux du concierge et deux remises.

L'entresol comprend une grande chambre destinée à l'usage de bureaux.

Chacun des cinq premiers étages comprend un palier, l'emplacement de l'ascenseur, celui de deux monte-charges et deux appartements.

Le sixième étage comprend un palier, un couloir de circulation, vingt deux chambres dont deux pour chaque appartement, une



GA L'AN DEUX MILLE DEUX,
Le trois septembre,
Par devant Nous, Maître Chantal LOCHE, Notaire résidant à Schaer-
beek,

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de l'immeuble sis à Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21, ayant son siège à la même adresse, dont les statuts ont été transcrits au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier mil neuf cent vingt-huit, volume 1.124, numéro 11, aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le dix-huit novembre mil neuf cent vingt-sept resté annexé à un acte de vente reçu le même jour, par le même notaire.

Ces statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le vingt-cinq mars mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois avril suivant, volume 3.123, numéro 15.

Représentée par son organe, Madame Claire BOLAND, ci-après nommée, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21, syndic.

Lequel, conformément à l'article 577-8, §4, 3° du Code Civil, Nous a requis d'acter l'adaptation des statuts adoptée en vertu d'une décision de l'assemblée générale datée du vingt-huit août deux mille deux.

Le syndic Nous expose que les parties communes du bien immeuble placé sous le statut de la copropriété forcée appartiennent à :

1. Monsieur **BIN ABDUL HAMID Johan**, consultant, né à Selangor (Malaisie) le cinq mars mil neuf cent soixante, numéro national 60.03.05 283-72, communiqué avec son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 5000 Namur, Avenue de la Pairelle 12 boîte 5;
2. Madame **DE COSTER Viviane**, née à Ixelles, le dix août mil neuf cent quarante-quatre, numéro national 44.08.10 256-36, communiqué avec son accord exprès, épouse de Monsieur **GERARD Daniel Roger Raymond**, né à Musson le quatre avril mil neuf cent quarante-deux, domiciliée à 1190 Forest, Avenue Pénélope 58;
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu le deux janvier mil neuf cent nonante, par le Notaire Pierre-Etienne de Fays, à Schaerbeek.

3. Madame **SOUTO IGLESIAS Maria Dolores**, fonctionnaire au S.G. du Conseil de l'Union Européenne, née à Marin (Espagne), le deux octobre mil neuf cent soixante-sept, de nationalité espagnole, numéro de carte d'identité P 095752, communiqué avec son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21;
4. Madame **BOLAND Claire Anne**, née à Liège le douze octobre mil neuf cent quarante, numéro national 40.10.12 042-23, communiqué avec son accord exprès, divorcée et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21;
5. Madame **SPRONCK Dominique Geneviève Patricia**, née à Pau (France), le onze avril mil neuf cent quarante-six, de nationalité française, numéro national 46.04.11 450-20, communiqué avec son accord exprès, épouse de Monsieur **VINKE Théo Louis**, né à Dordrecht (Pays-Bas), de nationalité hollandaise, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21,
Mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le vingt avril mil neuf cent nonante-cinq par le Notaire Marc Van Beneden, à Bruxelles.
6. Monsieur **TEURLINGS Dirk**, né à Turnhout le trente septembre mil neuf cent cinquante-sept, numéro national 57.09.30 027-42, communiqué avec son accord exprès, et son épouse, Madame **OOMS Marie Jeanne**, née à Ixelles, le dix-sept mars mil neuf cent cinquante et un, numéro national 51.03.17 352-36, communiqué avec son accord exprès, domiciliés à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21 boîte 2,
Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu le dix juin mil neuf cent nonante-six par le notaire Gaston Borremans, à Schaerbeek.
7. Madame **BONNARENS Madeleine Marie**, née à Bruxelles, le vingt-huit octobre mil neuf cent dix-sept, numéro national 17.10.28 010-62, communiqué avec son accord exprès, épouse de Monsieur **TALBOT François**, né à Limerlé le quatre juin mil neuf cent treize, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21 boîte 3,
Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu le cinq août mil neuf cent trente-sept par le Notaire Henry Delloye, à Bruxelles.
8. Madame **RAMMER Suzanne**, née à Anvers le treize avril mil neuf cent vingt-huit, numéro national 28.04.13 014-18, communiqué avec

son accord exprès, veuve de Monsieur Müllers Robert, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21;

9. Monsieur **STASSEN Pierre Marie Jean Jacques**, né à Liège le dix mai mil neuf cent cinquante-trois, numéro national 53.05.10 071-01, communiqué avec son accord exprès, et son épouse, Madame **FLAMENT Martine Marie Julienne**, née à Alost le dix juillet mil neuf cent cinquante-quatre, numéro national 57.07.10 432-63, communiqué avec son accord exprès, domiciliés à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21,
Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu le onze octobre mil neuf cent septante-huit, par le Notaire Gabriel Devos, à Anderlecht.
10. a) Madame **ROLLIN Germaine Paula**, née le six mars mil neuf cent-treize à De Klinge, numéro national 13.03.06 008-09, communiqué avec son accord exprès, veuve de Monsieur Thill Félix, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21.
Et
b) Madame **THILL Jacqueline Raymonde**, née à Anvers le treize décembre mil neuf cent trente-cinq, numéro national 35.12.13 146-89, communiqué avec son accord exprès, épouse de Monsieur Adolphe Marie Albert Luc HALLET, né à Sougné-Remouchamps le six juillet mil neuf cent trente, domiciliée à 6800 Libramont-Chevigny, Jenneville 43,
Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu le seize août mil neuf cent soixante-six par le Notaire Jean Pierard, à Marche-en-Famenne.
11. Madame **PERLSTEIN Nicole**, née à Mobaye (République Centrafricaine) le cinq juin mil neuf cent trente-deux, de nationalité française, numéro national 32.06.05 340-30, communiqué avec son accord exprès, veuve de Monsieur Charles ZEMOR, domiciliée à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21;
12. Monsieur **WESTREICH Rolland**, né à Genève (Suisse), le six novembre mil neuf cent quarante-trois, numéro national 43.11.06 323-89, communiqué avec son accord exprès, célibataire et déclarant ne pas avoir fait de déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1210 Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21, boîte 4;

STATUTS DE L'IMMEUBLE

Sis à Saint-Josse-ten-Noode Square Armand Steurs 21

L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis à Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21, après délibération, a adopté la décision suivante au cours de sa séance du vingt-huit août deux mille deux :

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

Aux termes d'un acte de base passé par devant le notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le dix-huit novembre mil neuf cent vingt-sept resté annexé à un acte de vente reçu le même jour, par le même notaire, l'ensemble transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier mil neuf cent vingt-huit, volume 1.124, numéro 11, l'immeuble, alors à construire, a été juridiquement divisé et soumis au régime de l'indivision forcée.

Ledit acte de base a été modifié aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le vingt-cinq mars mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-trois avril suivant, volume 3.123, numéro 15.

À la suite de l'entrée en vigueur de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété de biens immeubles bâtis, il s'est avéré nécessaire d'adapter les statuts existant de l'immeuble aux conditions de ladite législation.

Cet exposé fait, l'assemblée générale a arrêté comme suit les nouveaux statuts de l'immeuble :

DESCRIPTION DU BIEN :

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE :

Un immeuble à appartements multiples, sis Square Armand Steurs 21, où il présente une façade de vingt-sept mètres cinquante centimètres, et tenant d'un côté à la rue du Moulin, par une façade de six mètres soixante et un centimètres, et de l'autre à l'avenue Paul Deschanel, par une façade de sept mètres quarante-deux centimètres, cadastré ou l'ayant été selon cadastre récent section C numéro 5/Z/6 pour une contenance de trois ares cinquante et un centiares.

Description de l'immeuble à appartements

L'immeuble prédécrit comporte les sous-sols comprenant douze caves privatives rattachées aux appartements, un rez-de-chaussée comprenant deux appartements, un garage et un appartement duplex, cinq étages

comprenant deux appartements par étage, un sixième étage comprenant dix-sept mansardes privatives et à tous les niveaux, des parties communes.

Origine de propriété

1/ En ce qui concerne le studio sis à l'entresol :

Monsieur Johan BIN ABDUL HAMID, prénommé, est propriétaire du studio de l'entresol pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, le studio appartenait avec d'autres à Monsieur Charles Ernest Marie Ghislain TREMOUROUX, commerçant, veuf en premières noces de Madame Yvonne Lambert et en secondes noces de Madame Sidonia De Winter, à Saint-Josse-ten-Noode, depuis plus de trente ans à compter de la signature des présentes.

Monsieur Charles TREMOUROUX, prénommé, est décédé intestat à Saint-Josse-ten-Noode, le premier février mil neuf cent septante-cinq, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire sa fille, étant Madame Michelle Ghislaine Jeanne TREMOUROUX, sans profession, divorcée, à Nairobi (Kénia).

Madame Michelle TREMOUROUX a vendu ledit studio à Monsieur Jacques Clément Emile Armand TIHON, radio-technicien, et son épouse, Madame Paula NAESSENS, sans profession, à Forest, aux termes d'un acte reçu le trente juillet mil neuf cent septante-cinq par les notaires Pierre-Paul Stoop, à Saint-Gilles, et De Coster, à Schaerbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq août suivant, volume 5.405 numéro 3.

Les époux TIHON-NAESSENS, prénommés, ont vendu :

- le studio à l'entresol à Madame Rosa Maximilienne Augustine Ghislaine DUJEUX,

- le garage au rez-de-chaussée à Madame Marie Claire Hélène Augusta Georgette SUIGNE, régente, épouse de Monsieur Henri Jacques Georges Tonnelier, à Woluwé-Saint-Pierre,

le tout aux termes d'un acte de vente reçu le trente et un mars mil neuf cent quatre-vingt-deux, par le Notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, transcrit le premier avril suivant, volume 6.005, numéro 6 au premier bureau des hypothèques à Bruxelles.

Madame Marie SUIGNE, prénommée, a recueilli le studio à l'entresol dans la succession de sa mère, Madame Rosa DUJEUX, prénommée, décédée intestat à Opprebais, le vingt-neuf août mil neuf cent nonante-six.

Madame Marie SUIGNE, prénommée, a vendu ledit studio comprenant le garage au rez-de-chaussée à Monsieur Johan BIN ABDUL HAMID, prénommé, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-cinq juillet deux mille par les notaires Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, et Hervé Behaegel, à Saint-Gilles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit juillet deux mille, volume 8634, numéro 4.

2/ En ce qui concerne l'appartement sis au rez-de-chaussée côté droit et la mansarde numérotée 1 :

Madame Viviane DE COSTER, prénommée, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Mademoiselle Marie Angéline DE COSTER, sans profession, à Saint-Josse-ten-Noode, pour l'avoir acquis aux termes d'un procès verbal d'adjudication définitive dressé le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-quatre par le Notaire Jacques Richir, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre suivant, volume 3.229 numéro 16.

Mademoiselle Marie Angéline DE COSTER est décédée à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze janvier mil neuf cent soixante-deux, laissant pour seule et unique héritier légal et réservataire, son fils, étant Monsieur Marcel Théophile DE COSTER, époux de Madame Louise Joséphine Boudoux, à Bruxelles.

Monsieur Marcel DE COSTER, prénommé, est décédé à Berchem-Sainte-Agathe, le trois septembre mil neuf cent soixante-sept, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire sa fille, étant Madame Viviane DE COSTER, prénommée, sous réserve de l'usufruit revenant à son épouse survivante, Madame Louise Boudoux, prénommée.

Par suite du décès de cette dernière à Berchem-Sainte-Agathe le dix-sept août mil neuf cent septante-six, Madame Viviane DE COSTER est devenue seule et unique propriétaire du bien prédécrit.

3/ En ce qui concerne l'appartement sis au premier étage côté gauche, et les mansardes numérotées 10 et 11 :

Madame Maria Dolores SOUTO IGLESIAS, prénommée, est propriétaire de l'appartement du premier étage gauche pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, ledit appartement appartenait à Monsieur Georges Pierre Victor SUIGNE, directeur à la Caisse Coloniale des pensions, et son épouse, Madame Rosa Maximilienne Augustine Ghislaine Joseph DUJEU, sans profession, à Schaerbeek, pour l'avoir acquis de Monsieur Charles Jean HENDRICH, négociant, à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente publique clôturé par un procès-verbal d'adjudication définitive dressé le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-quatre par le notaire Jacques Richir, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre suivant, volume 3229, numéro 16.

Les époux SUIGNE-DUJEU, prénommés, sont décédés respectivement à Schaerbeek, le vingt-six décembre mil neuf cent septante-quatre et à Etterbeek, le vingt-neuf août mil neuf cent nonante-six, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire leur fille étant Madame Marie-Claire Hélène Augusta Georgette SUIGNE, régente, épouse de Monsieur Henri Jacques Georges Tonnelier, à Saint-Josse-ten-Noode.

Madame Marie-Claire SUIGNE, prénommée, a vendu ledit appartement à Madame Maria Dolores SOUTO IGLESIAS, prénommée, aux termes d'un acte reçu le trente et un janvier deux mille, par le Notaire Gaétan Bleekx, à Saint-Gilles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le deux février suivant, volume 8.448 numéro 18.

4/ En ce qui concerne l'appartement sis au premier étage côté droit, et les mansardes numérotées 8 et 9 :

Madame Claire BOLAND, prénommée, est propriétaire de l'appartement du premier étage à droite pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame Mathilde Elisa Marie DE BONNIER, sans profession, veuve de Monsieur André Julien Eugène Surny, pour l'usufruit, et à Monsieur Jacques Alfred Joseph SURNY, hôtelier, époux de Madame Arlette Capart, à Uccle pour la nue-propriété, depuis plus de trente ans à compter de la signature des présentes.

Madame Mathilde DE BONNIER et Monsieur André SURNY, prénommés, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur Georges Hubert Alphonse Fernand PIRLET, et son épouse, Madame Claire BOLAND, vendeur aux présentes, aux termes d'un acte reçu le neuf mai mil neuf cent septante-trois par le Notaire William Eyben, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Albert Jeghers, à Liège, légalement empêché, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit mai suivant, volume 5177, numéro 7.

Les époux PIRLET-BOLAND, prénommés, ont établi leurs conventions préalables à leur divorce par consentement mutuel suivant procès-verbal dressé le vingt-six novembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq par le Notaire Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode.

Aux termes de ces conventions, l'immeuble prédécrit a été attribué à Madame Claire BOLAND, prénommée, sous condition suspensive de la transcription du divorce et suivant modalités établies aux termes d'un acte reçu le même jour par le même Notaire, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept décembre suivant, volume 6.335, numéro 18.

Le divorce entre les époux PIRLET-BOLAND a été prononcé en date du trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-sept et transcrit en date du vingt-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-sept dans les registres de l'état civil de la commune de Liège. Madame Claire BOLAND est donc devenue seule et unique propriétaire du bien prédécrit.

5/ En ce qui concerne l'appartement sis au deuxième étage côté gauche et les mansardes numérotées 12 et 13 :

Madame Dominique SPRONCK, prénommée, est devenue seule et unique propriétaire de l'appartement du deuxième étage gauche pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, ledit appartement appartenait à Monsieur Pierre Albert Gaston Victor Désiré RAYSZ, époux de Madame Jeanne Lucie FONTBONNE, pensionnée, à Forest, pour l'avoir acquis de Monsieur Maria Jan Frans TOELEN, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu le vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six par le notaire Jean-Pierre Leemans, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre janvier suivant, volume 4512, numéro 19.

Monsieur Pierre RAYSZ est décédé intestat à Berchem-Saint-Agathe, le dix-huit septembre mil neuf cent nonante-quatre, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, outre son épouse survivante, Madame

Jeanne FONTBONNE, prénommée, ses deux fils étant Monsieur Jean-Paul Gaston RAYSZ, retraité, époux de Madame Danielle Madeleine Briard, à Coutances (Manche-France) et Monsieur François Marie Albert RAYSZ, courtier en assurances, époux de Madame Magdalena Francine Wysgeer, à Forest, ainsi que ses deux petits enfants étant Monsieur Jean-Marc Pierre Jacques François DOURDOIGNE, sans profession, à Chambourcy (France) et Madame Véronique Sylvie Anny DOURDOIGNE, employée, à Chambourcy (France), venant en représentation de leur mère, Madame Geneviève RAYSZ prédécédée.

Madame Jeanne FONTBONNE, Messieurs Jean-Paul et François RAYSZ, Monsieur Jean-Marc DOURDOIGNE et Mademoiselle Véronique DOURDOIGNE, prénommés, ont vendu le bien prédécrit à Madame Dominique SPRONCK, prénommée, aux termes d'un acte reçu le quatorze mars mil neuf cent nonante-six, par le Notaire Marc Van Beneden, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un mars suivant, volume 7.746, numéro 4 .

6/ En ce qui concerne l'appartement sis au deuxième étage côté droit, et les mansardes numérotées 6 et 7 :

Monsieur et Madame TEURLINGS-OOMS sont propriétaires de l'appartement du deuxième étage droite pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, ledit appartement appartenait à Madame Marie Thérèse FOUYN, sans profession, veuve de Monsieur Marie Joseph Lucien Lenoir, à Schaerbeek, pour l'avoir acquis de Monsieur Marcel Théophile DE COSTER, à Berchem-Sainte-Agathe, aux termes d'un acte reçu le treize avril mil neuf cent soixante-deux, par le notaire Herman Jacobs, ayant résidé à Forest, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept avril suivant, livre 4055, numéro 4.

Madame Marié Thérèse FOUYN, prénommée, a vendu ledit appartement à Monsieur José Louis CARDOSO DE CAMPOS, décorateur et son épouse, Madame Daniella Céline Renée Marguerite PLACET, employée, à Sint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu le six janvier mil neuf cent septante-sept, par le notaire Chrysole Van Halewyn, à Kraainem, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre février suivant, volume 5540, numéro 7.

Les époux CARDOSO DE CAMPOS-PLACET, prénommés, ont vendu ledit appartement à Monsieur Bernard Ephrem Ghislain CHAMPION, notaire, et son épouse, Madame Dominique Marie Ghislaine GALERIN, aidante, à Orgeo (Bertrix), aux termes d'un acte reçu le vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-sept par le notaire Jean-Marie Costa, ayant résidé à Anderlecht, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-huit novembre suivant, volume 6534, numéro 15.

Les époux CHAMPION-GALERIN, prénommés, ont vendu le bien prédécrit à Monsieur Dirk TEURLINGS et Madame Marie OOMS, prénommés, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-six septembre deux mille par le Notaire André De Ryck, à Asse, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze octobre suivant, volume 8.685 numéro 1.

7/ En ce qui concerne l'appartement sis au troisième étage côté gauche et la mansarde numérotée 14 :

Madame Madeleine Marie BONNARENS, prénommée, est propriétaire de l'appartement du troisième étage gauche pour l'avoir acquis de la manière suivante :

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Julien Polydore Auguste BONNARENS, sans profession, et son épouse, Madame Julia Hortense Eugénie Marguerite LAROCHE, sans profession, à Molenbeek-Saint-Jean, pour l'avoir acquis de Monsieur Fernand DE BEDTS, sans profession, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu le dix-neuf janvier mil neuf cent quarante-deux, par les Notaires Henry Delloye et Jacques Richir, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept février mil neuf cent quarante-deux, volume 2470, numéro 12.

Monsieur Julien BONNARENS, prénommé, est décédé à Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-quatre mai mil neuf cent soixante-trois, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, outre son épouse survivante, ses cinq enfants étant, 1/ Monsieur Paul Georges Raoul BONNARENS, agent de société, à Léopoldville (Ex Congo Belge), 2/ Monsieur Victor Léon BONNARENS, agent commercial, à Woluwé-Saint-Lambert, 3/ Monsieur Louis Joseph Rodolphe BONNARENS, administrateur-directeur de société, à Woluwé-Saint-Pierre, et 4/ Monsieur André Joseph Raymond BONNARENS, ingénieur Technicien, à Molenbeek-Saint-Jean et 5/ Madame Madeleine BONNARENS, prénommée.

Madame Julia LAROCHE et Messieurs Paul, Victor, Louis, et André BONNARENS, prénommés, ont cédé leurs droits indivis dans le bien prédécrit à Madame Madeleine BONNARENS, prénommée, aux termes d'un acte reçu le deux septembre mil neuf cent soixante-trois par le Notaire Jean-Pierre de Clippele, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le treize septembre suivant, volume 4181, numéro 18.

8/ En ce qui concerne l'appartement sis au troisième étage côté droit et la mansarde numérotée 5 :

Madame Suzanne RAMMER, prénommée, est propriétaire de l'appartement du troisième étage droite pour l'avoir acquis suite aux événements suivants :

Originellement, ledit appartement appartenait à Madame Georgina de RAEDT, sans profession, veuve de Monsieur Charles Théophile Mullers, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le dix-huit novembre mil neuf cent vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq janvier mil neuf cent vingt-huit, volume 1124, numéro 11.

Madame Georgina de RAEDT, prénommée, est décédée à Saint-Josse-ten-Noode, le quatorze avril mil neuf cent trente-neuf, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses deux enfants, étant Mademoiselle Marthe MULLERS, sans profession, à Ixelles, et Monsieur Robert MULLERS, pensionné, à Saint-Josse-ten-Noode, époux de Madame Suzanne RAMMER, prénommée.

Ledit appartement a été attribué à Monsieur Robert MULLERS, prénommé, aux termes d'un acte de partage reçu le treize août mil neuf cent quatre-vingt-six par le Notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept août suivant, volume 6413, numéro 17.

Monsieur Robert MULLERS, prénommé, est décédé à Woluwé-Saint-Lambert, le vingt-neuf novembre mil neuf cent nonante-trois, sans laisser d'héritier légal et réservataire, ni en ligne ascendante, ni en ligne descendante.

Aux termes d'un acte de donation entre époux reçu le neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-un par le Notaire Costa, à Anderlecht, Monsieur Robert MULLERS, a fait donation à son épouse survivante de l'universalité en pleine propriété de tous ses biens meubles et immeubles qu'il délaissera au jour de son décès.

Aux termes de son testament olographe daté du dix-huit février mil neuf cent nonante-deux, déposé au rang des minutes du notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles en date du treize janvier mil neuf cent nonante-quatre, Monsieur Robert MULLERS a légué à son épouse, tous ses biens meubles et immeubles.

Madame Suzanne RAMMER est donc devenue seule et unique propriétaire dudit appartement.

9/ En ce qui concerne l'appartement sis au quatrième étage côté gauche et la mansarde numérotée 15 :

Monsieur Pierre STASSEN et Madame Martine FLAMENT, prénommés, sont devenus propriétaires de l'appartement du quatrième étage gauche suite aux événements suivants :

Originellement, ledit appartement appartenait à Monsieur Fernand François Albert FRANS, général retraité, veuf en premières noces de Madame Anna Joséphine Marthe Parijs et en secondes noces de Madame Hélène Lucie Albertine Edmée de Thibault, à Saint-Josse-ten-Noode, pour l'avoir acquis de Monsieur Fernand DE BEDTS, sans profession, célibataire, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt et un novembre mil neuf cent quarante-sept par les notaires Smeesters, à Uccle, et Jacques Richir, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze décembre suivant, volume 2821, numéro 10.

Monsieur Fernand FRANS, prénommé, est décédé intestat à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-trois novembre mil neuf cent quatre-vingt-trois, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses deux enfants étant Madame Denise Marie Jeanne Eugénie Fernande Marthe FRANS, sans profession, épouse de Monsieur Vincent Marie Fernand Ghislain JANSSENS, ingénieur retraité, à Liège et Monsieur Etienne Jacques Marie Joseph André FRANS, magistrat honoraire, époux de Madame Marcelle Armande Emma Van Den Bosch, sans profession, à Ixelles.

Madame Denise FRANS et Monsieur Etienne FRANS, prénommés, ont vendu ledit appartement à Madame Ursel NETH, metteur en scène, épouse de Monsieur Karl Ernst Herrmann, metteur en scène, à Berlin (Allemagne), aux termes d'un acte reçu le dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-sept par le notaire Louis Langhendries, à Uccle, transcrit au

premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un décembre suivant, volume 6578, numéro 5.

Madame Ursel NETH, prénommée, a vendu ledit appartement à Monsieur Pierre STASSEN, et son épouse, Madame Martine FLAMENT, prénommés, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-trois février mil neuf cent nonante-neuf, par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Herwig Van de Velde, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux mars suivant, volume 8301, numéro 10.

10/ En ce qui concerne l'appartement sis au quatrième étage côté droit et la mansarde numérotée 4 :

Madame Germaine ROLLIN et Madame Jacqueline THILL, prénommées, sont devenues propriétaires de l'appartement du quatrième étage droit suite aux événements suivants :

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Félix Joseph THILL et à son épouse, Madame Germaine Paula ROLLIN, pour l'avoir acquis de Monsieur Ferdinandus Paulus Albertus Josèphus DE BEDTS, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte de vente reçu le vingt-six février mil neuf cent cinquante et un par le notaire Jean Duchateau, à Vielsalm, transcrit au premier bureau des hypothèques, à Bruxelles, le dix-neuf mars suivant, volume 3041, numéro 5.

Monsieur Félix THILL, prénommé, est décédé le dix-huit avril mil neuf cent cinquante-huit, laissant pour seule et unique héritière légale et réservataire, outre son épouse survivante, sa fille, Madame Jacqueline THILL, prénommée.

Madame Germaine ROLLIN est donc devenue propriétaire dudit appartement à concurrence d'une moitié en pleine propriété et d'une moitié en usufruit et Madame Jacqueline THILL à concurrence d'une moitié en nue-propriété.

11/ En ce qui concerne l'appartement sis au cinquième étage côté gauche et les mansardes numérotées 16 et 17 :

Madame Nicole PERLSTEIN, prénommée, est devenue propriétaire de l'appartement du cinquième étage gauche pour l'avoir acquis suite aux événements suivants :

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Madame Michelle Ghislaine Jeanne TREMOUROUX, sans profession, à Nairobi (Kénia), pour l'avoir recueilli dans la succession de son père, Monsieur Charles Ernest Marie Ghislain TREMOUROUX, commerçant, veuf en premières noces de Madame Yvonne Lambert et en secondes noces de Madame Sidonia De Winter, à Saint-Josse-ten-Noode, depuis plus de trente ans à compter de la signature des présentes.

Madame Michelle TREMOUROUX, prénommée, a vendu ledit appartement à Monsieur Jacques Clément Emile Armand TIHON, radio-technicien, et son épouse, Madame Paula NAESSENS, sans profession, à Jerseyville (Ontario-Canada), aux termes d'un acte reçu le trente juillet mil neuf cent septante-cinq, par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek,

transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq août suivant, volume 5405, numéro 3.

Les époux TIHON-NAESSENS, prénommés, ont vendu ledit appartement à Monsieur Constant BOCKSTAL, fonctionnaire, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu le vingt-cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-deux, par le notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit juin suivant, volume 6018, numéro 10.

Monsieur Constant BOCKSTAL, prénommé, a vendu ledit appartement à Madame Nicole PERLSTEIN, prénommée, épouse de Monsieur Charles Zemor, à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu le dix-huit février mil neuf cent nonante-deux par le Notaire Marc Van Beneden, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Robert De Coster, à Schaerbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq février suivant, volume 7.178, numéro 18.

12/ En ce qui concerne l'appartement sis au cinquième étage côté droit et les mansardes numérotées 2 et 3 :

Monsieur Rolland WESTREICH, prénommé, est devenu propriétaire de l'appartement du cinquième étage droit pour l'avoir acquis suite aux événements suivants :

Originellement, ledit appartement appartenait à Madame Victoire Albertine VAN IMPE, sans profession, épouse de Monsieur Georges Emile Louis Charles Truyts, à Forest, pour l'avoir acquis en remploi de fonds propres de Monsieur Fernandus Paulus Albertus Josephus DE BEDTS, sans profession, célibataire, à Saint-Josse-ten-Noode, aux termes d'un acte reçu le vingt-six mars mil neuf cent quarante-deux par le notaire Jacques Richir, ayant résidé à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze mai suivant, volume 2493, numéro 4.

Madame Victoire VAN IMPE, prénommée, a fait donation de la nue-propriété dudit appartement à son fils Monsieur Paul Louis Georges TRUYTS, pharmacien, époux de Madame Monica Henriette Elisabeth Jeanne Marie Ghislain BIMSON, sans profession, à Anderlecht et à ses deux petits-fils étant Monsieur Luc Thomas Georges Marie Ghislain Truyts, sans profession, à Anderlecht et Monsieur Daniel Walter Ghislain Marie Truyts, pharmacien, à Anderlecht.

Monsieur Paul TRUYTS, prénommé, est décédé à Marbella (Espagne) le dix octobre mil neuf cent quatre-vingt-six, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses deux fils, Messieurs Luc et Daniel TRUYTS, prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Monica BIMSON, prénommée.

Madame Victoire VAN IMPE, Madame Monica BIMSON, et Messieurs Luc et Daniel TRUYTS, prénommés, ont vendu ledit appartement à Monsieur Rolland WESTREICH, prénommé, aux termes d'un acte de vente reçu le trente mars mil neuf cent nonante-trois par le Notaire Jacques Dulait, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf avril suivant, volume 7322 numéro 11.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale déclare vouloir arrêter de manière authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui constituent les statuts de l'immeuble, comme mentionné ci-après.

Ces statuts remplacent et annulent les statuts antérieurs dont il est question ci-avant. Ces nouveaux statuts sortiront leurs effets après transcription à la conservation des hypothèques.

PERSONNALITE JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION

En vertu de la loi, l'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique lors de l'entrée en vigueur de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre étant donné qu'à cette date étaient réunies les deux conditions, à savoir : 1. la cession ou l'attribution d'un lot au moins et 2. la transcription des statuts initiaux de l'immeuble à la conservation des hypothèques.

L'association porte la dénomination : « Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21 ». Elle a son siège à Saint-Josse-ten-Noode, Square Armand Steurs 21.

L'association 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.

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.

Si l'assemblée générale refuse d'exécuter notamment des travaux urgents et nécessaires, le copropriétaire qui a intenté une action en vue d'obtenir la convocation de l'assemblée générale ou l'autorisation d'exécuter lui-même ces travaux, pour autant qu'il n'en soit pas débouté, est toutefois dégagé (dans la mesure où sa demande n'est pas rejetée) de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de la décision demandée.

PLANS

Au présent acte sont annexés pour en faire partie intégrante les plans de l'édifice, lesquels valent comme représentation graphique explicative du texte des statuts avec lesquels ils forment un tout.

Les plans des différents niveaux ont été dressés par Monsieur Jacques GERBAUD, géomètre-expert juré I.P.G., Urbaniste I.S.U.A., établi à 1060 Bruxelles, Rue de Roumanie 12.

CHAPITRE I – ACTE DE BASE DE L'IMMEUBLE

Section 1 – Description de l'immeuble

Article 1^{er}. Description

COMMUNE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE :

Un immeuble à appartements multiples, sis Square Armand Steurs 21, où il présente une façade de vingt-sept mètres cinquante centimètres, et tenant d'un côté à la rue du Moulin, par une façade de six mètres soixante et un centimètres, et de l'autre à l'avenue Paul Deschanel, par une façade de sept mètres quarante-deux centimètres, cadastré ou l'ayant été selon cadastre récent section C numéro 5/Z/6 pour une contenance de trois ares cinquante et un centiares.

Section 2 – Description des parties privatives

Article 2 – Définition de la notion de lots

Les parties de l'immeuble ci-après décrites sont destinées à faire l'objet d'un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque partie ayant pareille destination est appelée partie privative ou lot.

Article 3 – Énumération des lots privatifs

L'immeuble comporte les parties privatives ci-après.

La composition de ces lots est décrite ci-après et à chaque lot est rattaché un nombre de quotités dans les parties communes, qui s'y trouve exprimé.

1. Le lot 1, l'appartement duplex comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : le garage, le palier avec l'escalier en colimaçon, la chaufferie, le local wc, la salle de bain
- à l'entresol : le salon, la salle à manger, la cuisine avec l'escalier en colimaçon, la chambre.

b) En copropriété et indivision forcée :

les cinq cent cinquante-sept dix millièmes (557/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Le propriétaire du lot 1 aura la possibilité d'aménager une porte d'accès à son lot dans la porte du garage, ceci dans le respect de l'esthétique de la façade de l'immeuble et sous réserve de l'obtention des autorisations urbanistiques nécessaires.

2. Le lot 2, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : la cave R du côté gauche
- au rez-de-chaussée : l'appartement rez-de-chaussée gauche comprenant le hall d'entrée, le cagibi, le salon-salle à manger, la

chambre, le sas avec la trémie du monte-charge, le sas et le wc, la salle de bain, la cuisine avec cagibi et balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

les quatre cent dix-sept dix millièmes (417/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

3. Le lot 3, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol : la cave R du côté droit
- au rez-de-chaussée : l'appartement du rez-de-chaussée droit comprenant le hall d'entrée, le salon, la salle à manger, 1 chambre, le sas avec la trémie du monte-charge, le sas et le wc, la salle de bain, la cuisine avec cagibi et balcon

b) En copropriété et indivision forcée :

les cinq cent vingt-sept dix millièmes (527/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

4. Le lot 4 comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : le garage côté Avenue Paul Deschanel

b) En copropriété et indivision forcée :

les cent vingt-neuf dix millièmes (129/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

5. Les lots 5, 7, 9, 11 et 13, comprenant chacun:

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol du côté gauche : respectivement les caves marquées I, II, III, IV et V.
- respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : les appartements situés du côté gauche de l'immeuble et comprenant chacun : le hall d'entrée, le salon, la salle à manger, le petit bureau avec balcon vers le square, le dégagement avec cagibi, trois chambres, le sas avec la trémie du monte-charge, le sas avec wc, la salle de bain, la cuisine avec cagibi et balcon.

b) En copropriété et indivision forcée pour chaque lot :

les sept cent soixante-quatre dix millièmes (764/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

6. Les lots 6, 8, 10, 12 et 14, comprenant chacun:

a) En propriété privative et exclusive :

- au sous-sol du côté droit : respectivement les caves marquées VI, VII, VIII, IX et X.
- respectivement au premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : les appartements situés du côté droit de l'immeuble et comprenant chacun : le hall d'entrée, le salon, la salle à manger, le petit bureau avec balcon vers le square, le dégagement avec cagibi, trois chambres, le sas avec la trémie du monte-charge, le sas avec wc, la salle de bain, la cuisine avec cagibi et balcon.

b) En copropriété et indivision forcée pour chaque lot :
les sept cent septante dix millièmes (770/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

7. Les mansardes numérotées de 1 à 17, comprenant chacune:

a) En propriété privative et exclusive :

- au sixième étage : la mansarde proprement dite, y compris sa porte et sa ou ses fenêtres.

b) En copropriété et indivision forcée pour chaque lot:

- Mansarde numéro 1 : vingt-deux dix millièmes (22/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 2 : vingt-deux dix millièmes (22/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 3 : trente-huit dix millièmes (38/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 4 : cinquante-sept dix millièmes (57/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 5 : septante-six dix millièmes (76/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 6 : trente-cinq dix millièmes (35/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 7 : trente-cinq dix millièmes (35/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 8 : trente-deux dix millièmes (32/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 9 : quarante-quatre dix millièmes (44/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 10 : quarante-quatre dix millièmes (44/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 11 : trente-deux dix millièmes (32/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 12 : trente-cinq dix millièmes (35/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 13 : trente-cinq dix millièmes (35/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 14 : septante-six dix millièmes (76/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 15 : cinquante-sept dix millièmes (57/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 16 : trente-huit dix millièmes (38/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.
- Mansarde numéro 17 : vingt-deux dix millièmes (22/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

Soit au total dix mille / dix millièmes (10.000/10.000èmes)

Article 4 – Eléments des lots privatifs

Les installations d'eau, gaz, électricité et ce depuis les compteurs ou les tableaux divisionnaires, toutes les installations sanitaires et les raccordements intérieurs jusqu'aux décharges générales y compris le raccord,

tous les revêtements de sol y compris les chapes, parquets, planchers, carrelages, les foyers de cheminées, l'ensemble des décors tels que peinture, tapissage, lambris, les portes et fenêtres des parties privatives, y compris celles donnant sur des parties communes, les radiateurs faisant partie de l'installation de chauffage central collective avec leurs canalisations intérieures jusqu'aux colonnes principales, l'installation individuelle de chauffage central du lot 1, cette énumération n'étant pas limitative.

Observations :

Il n'est attribué aux caves aucune autre quotité distincte dans les parties communes que celle afférente à l'appartement dont elles constituent une dépendance.

Section 3 – Description des parties communes

Article 5 – Définition de la notion de quotités

Conformément à la loi, à chacune des parties privatives précitées correspond un certain nombre de quotités dans les parties communes indivises qui sont destinées à l'usage commun de deux ou plusieurs lots.

Ces quotités indivises ne sont pas sujet à partage. Les quotités ne peuvent être ni cédées, ni grevées de droits réels ou saisies, si ce n'est conjointement avec les locaux privatifs dont elles sont indissociables.

Article 6 – Description des parties communes de l'immeuble :

Les biens ci-après appartiennent en indivision à tous les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes :

Tout le gros-œuvre de l'ouvrage, c'est à dire les fondations, les murs portants et mitoyens, l'ensemble de l'ossature, toutes cloisons formant séparation entre parties communes et privatives des appartements, caves garage, mansardes, tous les hourdis et gitages, toutes décharges ou ventilation pouvant desservir plusieurs niveaux, l'ascenseur et sa trémie avec quotités spéciales, le réseau d'égout, toutes couvertures de murs mitoyens et des toitures, l'étanchéité des toitures plates ou inclinées, les conduits de fumée, l'installation de chauffage central collective en ce compris la chaudière, la citerne à mazout et leurs accessoires avec quotités spéciales, les portes et fenêtres des parties communes, les diverses canalisations, gaines techniques et les colonnes principales, cette énumération n'étant pas limitative.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble à l'usage de tous les locaux privatifs de l'immeuble.

Section 4 – Conditions spéciales relatives à des parties privatives

Il est stipulé que le propriétaire du Lot 1 ci-avant décrit, aura la possibilité d'aménager une porte d'accès à son lot dans la porte du garage, ceci dans le respect de l'esthétique de la façade de l'immeuble et sous réserve de l'obtention des autorisations urbanistiques nécessaires.

CHAPITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1 Droits et obligations de chaque copropriétaire

Section I – Droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives

Article 1^{er} – Règle générale d'interprétation

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs locaux privatifs respectifs dans les limites fixées par la loi et par le présent règlement de copropriété.

Article 2 – Division et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires de céder une partie de leur lot à d'autres personnes que des propriétaires d'un lot dans l'immeuble.

Deux ou plusieurs lots ou un lot et une partie d'un autre lot qui appartiennent au même propriétaire peuvent être réunis tant verticalement qu'horizontalement. Si cette réunion compromet la solidité ou l'esthétique de l'immeuble, il faut tenir compte des dispositions de l'article 4 ci-après.

Si un ou plusieurs lots sont réunis, les quotités afférentes à ces lots seront additionnées. Si un lot est scindé, l'assemblée générale devra se prononcer sur la répartition des quotités y afférentes.

Cessibilité des mansardes : Il est interdit aux propriétaires des mansardes de céder une ou plusieurs de celles-ci à d'autres personnes que des propriétaires d'un lot dans l'immeuble.

Article 3 – Aspect des locaux privatifs

3.1. Il est interdit aux propriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles de la rue ou des parties communes à l'intérieur du bâtiment.

L'entretien, y compris les réparations des locaux privatifs, s'effectue selon les règles ci-après précisées qui s'appliquent également à l'entretien et aux réparations des parties communes.

3.2. Il est interdit de pendre ou d'exposer aux fenêtres, terrasses et balustrades, des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique du bâtiment ; il est aussi interdit de faire sécher du linge sur les terrasses et aux façades de l'immeuble, et de placer des antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne.

3.3. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou d'enlever des appareils ou installations desservis ou alimentés par les communs si ce n'est sous le contrôle du syndic qui veillera, le cas échéant, à faire procéder à une révision des quotes-parts dans les frais communs.

3.4. Les plaques nominatives ou de notoriété des occupants apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres, dans

- l'ascenseur, aux portes des caves et des garages doivent être d'un modèle uniforme. Le syndic y veillera.
- 3.5. De même doivent être uniformes les rideaux aux fenêtres, qui doivent être blancs et transparents, et couvrir toute la largeur et la hauteur des vitres. Des tentures peuvent toujours être pendues au choix de propriétaires, même lorsqu'il n'y a pas de voilages. L'obligation d'uniformité s'applique également aux marquises et pare-soleil.
- 3.6. Les lots sont destinés à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ne sont autorisés que pour autant qu'ils n'impliquent pas le passage d'une clientèle dans le bâtiment, ni aucun trouble de voisinage et que cela soit compatible avec les dispositions urbanistiques applicables.

Article 4 – Travaux aux parties privatives

- 4.1. Lorsque des travaux aux parties privatives risquent de compromettre la solidité des parties communes, le propriétaire doit en informer au préalable le syndic en lui soumettant les plans des travaux envisagés. Le syndic recueille l'avis d'un architecte et, si cet avis est négatif, soumet le problème à l'assemblée générale. L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire dans les deux semaines de sa demande au syndic ; si l'avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'au moment où l'assemblée générale aura pris une décision ; à défaut d'avis communiqué dans le délai prévu de deux semaines, le propriétaire peut procéder à l'exécution des travaux, à ses frais et risques.
- 4.2. Si des travaux doivent être effectués à des locaux privatifs et que le propriétaire de ces locaux néglige de les effectuer alors que cette carence peut causer des inconvénients ou des dommages à d'autres copropriétaires ou à des parties communes, le syndic le met en demeure par lettre recommandée et fait procéder lui-même aux travaux urgents aux frais du propriétaire.

Article 5 – Dispositions relatives à l'usage

- 5.1. Les lots sont destinés à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ne sont autorisés que pour autant qu'il soit conciliable avec les prescriptions urbanistiques en vigueur et ne provoque pas de troubles du voisinage.
- 5.2. Les propriétaires doivent user de leurs lots en personnes normalement soigneuses et dans le respect de toutes les prescriptions en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité. Ils veillent à limiter la puissance sonore de leurs appareils de radio ou de télévision. Ils veillent aussi à ce que leurs appareils électriques ne provoquent pas de nuisances et ils ne placent chez eux aucun autre moteur que ceux de leurs appareils ménagers ou bureautiques. Ils veillent à la conformité des conduites d'électricité et de gaz avec les prescriptions en vigueur en matière de sécurité

- 5.3. De petits animaux domestiques peuvent être tolérés dans l'immeuble, pour autant qu'ils ne causent pas de trouble de voisinage. Si le trouble est constant, l'animal sera éloigné.

Article 6 – Habitation – Terminologie

Dans le texte des statuts, les termes « droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation » désignent tout droit réel, à l'exclusion du droit exclusif de pleine propriété, qui confère un droit d'usage et de jouissance sur une partie privative, de même que la simple tolérance du titulaire d'un pareil droit accordant une autorisation temporaire d'occupation à un tiers.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné dans les statuts par le terme « occupant ». Le terme « occupant » s'applique notamment tant à un usufruitier, un emphytéote, un locataire ou un hôte temporaire qu'au personnel domestique, mais en aucun cas à une personne qui s'y trouve ou y habite sans droit ni titre.

Article 7 – Location – Cession d'un droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation

- 7.1. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription des statuts de l'immeuble dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Il en va de même pour tout occupant au sens de l'article 6.
- 7.2. Il sera mentionné à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts ou à tout le moins un extrait de ceux-ci reprenant littéralement le texte de l'article 7 lui sera remise. L'occupant sera également informé que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant communication régulière, comme prévu ci-après. Il en va de même pour le règlement d'ordre intérieur.
- 7.3. Les décisions de l'assemblée générale, prises avant la vente ou l'attribution d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui accorde le droit ou l'autorisation : lequel doit informer l'acheteur ou l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et lui communiquer l'endroit où il peut en prendre connaissance.
- 7.4. Les décisions qui sont prises après la vente ou l'attribution d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, sont opposables d'office et sans obligation de notification à ceux qui avaient le droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises. L'occupant est informé de ces décisions par un avis du syndic qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste dans les deux semaines après que la décision a été prise.
- 7.5. Le vendeur ou celui qui a conféré un droit réel ou personnel ou accordé une autorisation d'occupation est responsable, à l'égard de l'association des copropriétaires et de l'acheteur ou du titulaire, du préjudice résultant du retard ou de l'absence de pareille notification.

L'acheteur ou l'occupant peut aussi s'adresser directement au syndic pour prendre connaissance du registre.

- 7.6. Tout copropriétaire qui confère un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation, en informe sans délai le syndic en lui communiquant l'identité complète des nouveaux occupants et la date à laquelle leur droit d'occupation a pris cours.
- 7.7. Le propriétaire qui confère un droit réel ou personnel ou accorde une autorisation d'occupation est tenu d'insérer dans le contrat ou dans la convention, une clause imposant à l'occupant ou au titulaire du droit réel ou personnel, l'obligation de se conformer à toutes les dispositions du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur, de même qu'à toutes les décisions de l'assemblée générale. À la première demande du syndic, le propriétaire fournira la preuve que le contrat ou la convention fait clairement mention de cette obligation.
- 7.8. Les propriétaires de lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel a été conféré ou une autorisation d'occupation a été accordée, veilleront à ce que la responsabilité des occupants à l'égard des autres copropriétaires et voisins ainsi que tous les risques locatifs soient convenablement assurés, avec renonciation à tout recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.
- 7.9. Un droit réel ou personnel ne peut être conféré ni une autorisation accordée qu'à des personnes qui respecteront le standing de l'immeuble et la destination des lots privatifs.
- 7.10. Il est interdit de conférer un droit réel ou personnel ou d'accorder une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot privatif, à l'exception d'une cave, à moins que ce droit ne soit conféré ou cette autorisation accordée à une personne qui est elle-même occupante.

Article 8 – Surveillance

- 8.1. Dans le but d'assurer la surveillance des parties communes et de contrôler le respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent donner de manière permanente accès à leurs locaux au syndic sur rendez-vous préalable. En cas d'absence, ils veilleront à ce que le syndic puisse y avoir accès en cas d'urgence.
- 8.2. Les propriétaires doivent également, sans aucun droit à indemnisation et, le cas échéant, sans délai, donner accès aux architectes, entrepreneurs et exécutants de travaux de réparation nécessaires ou urgents à des parties communes, à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou à leurs propres lots lorsqu'ils font à cet égard preuve de négligence au détriment d'autres copropriétaires. Cette obligation concerne notamment l'accès aux robinets de fermeture ou aux conduites communes qui se trouvent dans un lot privatif.

Section 2 – Droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes

Article 9 – Règle générale d'interprétation

Les propriétaires de parties privatives ont droit à l'usage et à la jouissance des parties communes conformément à leur destination, dans la mesure où ce droit est compatible avec celui des autres copropriétaires. Les copropriétaires ne peuvent apporter aucune modification aux parties communes si ce n'est dans la mesure où le règlement de copropriété le permet.

Article 10 – Application de cette règle

Les propriétaires, lorsqu'ils utilisent les parties communes, doivent le faire en personnes normalement soigneuses et respecter toutes les prescriptions en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

Sous réserve d'autres dispositions qui pourraient figurer dans le règlement d'ordre intérieur, sont notamment applicables les interdictions suivantes :

Les propriétaires ne peuvent exécuter ou faire exécuter aucun travail domestique dans les couloirs, cages d'escaliers ou halls communs; il est donc interdit de nettoyer, brosser, battre, laver, pendre tapis, linge de maison, meubles, vêtements ou chaussures.

Des tolérances relatives à de telles activités, incompatibles avec l'utilisation normale des parties communes, ne sauraient être considérées comme une autorisation tacite et peuvent donc à tout moment être révoquées.

Article 11 – Installations utilitaires

Le syndic peut conclure des contrats pour la livraison d'eau, de gaz, d'électricité et la télédistribution au nom des copropriétaires.

Le syndic a également le pouvoir de conclure au nom des copropriétaires des contrats pour la livraison de services et des conventions par lesquelles un droit d'usage, de bail, d'emphytéose, de superficie sur un local commun destiné à cet effet, est concédé par exemple à une commune, une association intercommunale, une institution d'utilité publique; il pourra également être accordé à ces tiers un droit de passage sur les couloirs communs afin d'atteindre ces locaux et d'y exécuter tous travaux utiles.

Chaque acquéreur d'un lot privatif donne par la signature de son acte d'acquisition procuration au syndic afin d'établir de telles conventions par acte notarié.

Article 12 – Antennes et récepteurs

Des antennes, récepteurs ou appareils de captage ou de conversion d'énergie solaire ou éolienne ne peuvent être placés sur le toit qu'à la suite d'une décision de l'assemblée générale et autorisation urbanistique..

Article 13 – Travaux d'entretien et de réparation

- 13.1 Les copropriétaires doivent autoriser le passage par leur appartement et autres parties privatives pour l'entretien et le nettoyage des parties

communes. Il en va de même pour le contrôle des conduites privatives si le syndic l'estime nécessaire.

- 13.2 Le nettoyage, l'entretien et la réparation des choses communes, ainsi que des éléments privatifs qui sont visibles de la voie publique sont exécutés aux dates et de la manière déterminées par le syndic, s'il s'agit d'activités à considérer comme de conservation ou de simple administration; pour les travaux qui ne sont ni de conservation, ni de simple administration, la décision sera prise par l'assemblée générale. Les travaux sont réalisés selon les modalités arrêtées par le syndic.
- 13.3 Tout copropriétaire aura à supporter, sans droit à indemnité, les troubles découlant de pareils travaux.
- 13.4 Les copropriétaires doivent supporter tous les frais des réparations aux parties communes qui auront été décidées selon les règles ci-après précisées.

Article 14 – Droit d'initiative des copropriétaires

- 14.1 Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il souhaite.
- 14.2 Lorsque la majorité requise ne peut pas être atteinte au sein de l'assemblée générale, 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.
- 14.3 Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans juste motif à l'exécution de pareils travaux, le copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes.

Article 15 – Dommages causés par la copropriété

- 15.1 L'indemnisation, à charge de la communauté ou de l'association des copropriétaires, de dégâts causés à un copropriétaire est partagée entre tous les copropriétaires, y compris la victime, proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.
- 15.2 Le copropriétaire qui a intenté une action visée à l'article précédent, pour autant qu'il n'en soit pas débouté, est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Article 16 – Garantie en cas de transmission d'un lot

En garantie du paiement des sommes dont il est redevable, tout copropriétaire, par la signature de l'acte d'achat de ses parties privatives, cède au syndic, agissant pour l'association des copropriétaires, toutes les créances qu'il pourrait faire valoir à l'encontre de locataires ou de titulaires de droits d'usage de ses parties privatives, notamment le droit d'encaisser les loyers et contributions aux charges communes de l'immeuble dus par les locataires ou titulaires d'un droit d'occupation, à concurrence de tous les montants dus par le copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Après notification régulière de cette cession de créance, le locataire ou tout autre tiers ne peut plus s'acquitter valablement de sa dette qu'entre les mains du syndic.

Article 17 – Profits et revenus communs

- 17.1 Les copropriétaires ont droit aux profits et revenus afférents aux parties communes, proportionnellement à leur quote-part dans ces parties.
- 17.2 C'est ainsi que tout copropriétaire a droit, dans la même proportion, aux indemnités versées à la communauté ou à l'association des copropriétaires en vertu des polices d'assurance mentionnées aux articles 41 et 42.
- En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit, sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.
- Sans préjudice des actions intentées contre les copropriétaires, occupants ou tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

TITRE 2 – Critères et modes de calcul de la répartition des charges

Article 18 – Énumération

Sont communs tous les frais et charges concernant :

- 18.1 les dépenses d'entretien, d'utilisation, de réparation, de rénovation, de gestion des parties communes, de remplacement de clés donnant accès aux parties communes volées ou perdues et caetera...
- 18.2 les indemnités dues par la communauté ou l'association
- 18.3 toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de la communauté ou de l'association des copropriétaires ou dus par elle
- 18.4 les frais d'une action en justice exercée pour ou contre la communauté ou l'association des copropriétaires
- 18.5 les impôts, taxes et rétributions dans la mesure où ils ne sont pas mis à charge d'un propriétaire par une imposition distincte.

Article 19 – Contribution à ces charges

- 19.1 Tout copropriétaire contribue aux charges communes soit proportionnellement à la valeur de ses lots privatifs, soit à l'utilité des parties et services communs pour ses parties privatives et selon les modalités précisées ci-après.
- 19.2 Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes si cette répartition est devenue inexacte à la suite soit de modifications apportées à l'immeuble soit d'une activité exercée ou de travaux

exécutés par un copropriétaire, sans préjudice de son droit de s'adresser au juge dans la mesure où la loi prévoit cette possibilité.

Article 20 – Répartition des charges

- 20.1 Clé générale de répartition.
Toutes les charges seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes, sauf si une clé de répartition différente est prévue.
- 20.2 Clé de répartition particulière
1/ Les charges inhérentes aux ascenseurs :
Pour ces charges, il sera fait usage d'une autre clé de répartition, forfaitaire, proportionnelle à l'utilité des ascenseurs pour chaque partie privative.

Tableau de répartition des charges afférentes aux ascenseurs

Lot 1 : zéro dix millièmes (0/10.000èmes)
Lot 2 : zéro dix millièmes (0/10.000èmes)
Lot 3 : zéro dix millièmes (0/10.000èmes)
Lot 4 : zéro dix millièmes (0/10.000èmes)
Lot 5 : six cent nonante et un dix millièmes (691/10.000èmes)
Lot 6 : six cent nonante-six dix millièmes (696/10.000èmes)
Lot 7 : sept cent nonante dix millièmes (790/10.000èmes)
Lot 8 : sept cent nonante-cinq dix millièmes (795/10.000èmes)
Lot 9 : huit cent quatre-vingt-neuf dix millièmes (889/10.000èmes)
Lot 10 : huit cent nonante-cinq dix millièmes (895/10.000èmes)
Lot 11 : neuf cent quatre-vingt-huit dix millièmes (988/10.000èmes)
Lot 12 : neuf cent nonante-quatre dix millièmes (994/10.000èmes)
Lot 13 : mille quatre-vingt-six dix millièmes (1.086/10.000èmes)
Lot 14 : mille nonante-quatre dix millièmes (1.094/10.000èmes)
Mansarde numéro 1 : trente-quatre dix millièmes (34/10.000èmes)
Mansarde numéro 2 : trente-quatre dix millièmes (34/10.000èmes)
Mansarde numéro 3 : cinquante-neuf dix millièmes (59/10.000èmes)
Mansarde numéro 4 : quatre-vingt-huit dix millièmes (88/10.000èmes)
Mansarde numéro 5 : cent dix-sept dix millièmes (117/10.000èmes)
Mansarde numéro 6 : cinquante-quatre dix millièmes (54/10.000èmes)
Mansarde numéro 7 : cinquante-quatre dix millièmes (54/10.000èmes)
Mansarde numéro 8 : quarante-neuf dix millièmes (49/10.000èmes)
Mansarde numéro 9 : soixante-neuf dix millièmes (69/10.000èmes)
Mansarde numéro 10 : soixante-neuf dix millièmes (69/10.000èmes)
Mansarde numéro 11 : quarante-neuf dix millièmes (49/10.000èmes)
Mansarde numéro 12 : cinquante-quatre dix millièmes (54/10.000èmes)
Mansarde numéro 13 : cinquante-quatre dix millièmes (54/10.000èmes)
Mansarde numéro 14 : cent dix-sept dix millièmes (117/10.000èmes)

Mansarde numéro 15 : quatre-vingt-huit dix millièmes (88/10.000èmes)
Mansarde numéro 16 : cinquante-neuf dix millièmes (59/10.000èmes)
Mansarde numéro 17 : trente-quatre dix millièmes (34/10.000èmes)
Total : dix mille dix millièmes (10.000/10.000èmes)

2/ Les charges inhérentes au chauffage central :

Etant donné que le lot 1 dispose d'un chauffage central individuel et que le lot 4 et les mansardes numéros 1 à 17 ne sont pas desservis par les installations collectives de chauffage central, il sera fait usage d'une autre clé de répartition forfaitaire en ce qui concerne les frais d'entretien, de réparation et, le cas échéant, de remplacement de la chaudière et des appareils de chauffage.

La répartition des consommations de chauffage s'établira de la manière suivante :

- pour quatre-vingt pour cent (80 %) sur base des calorimètres.
- pour vingt pour cent (20 %) suivant le tableau de répartition des charges afférentes au chauffage central.

Tableau de répartition des charges afférentes au chauffage central :

Lot 1 : zéro dix millièmes (0/1.000èmes)
Lot 2 : quarante-neuf millièmes (49/1.000èmes)
Lot 3 : soixante et un millièmes (61/1.000èmes)
Lot 4 : zéro millièmes (0/1.000èmes)
Lot 5 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 6 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 7 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 8 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 9 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 10 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 11 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 12 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 13 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Lot 14 : quatre-vingt-neuf millièmes (89/1.000èmes)
Mansardes numéros 1 à 17 : zéro millièmes (0/1.000èmes)
Total : mille millièmes (1.000/1.000èmes)

Article 21 – Eau – Gaz- Electricité

La consommation individuelle d'eau, de gaz et d'électricité et tous les frais relatifs à ces services sont supportés et payés par chaque propriétaire.

Article 22 – Indivision – Usufruit

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, en usufruit et nue-propriété, ou si un lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais afférents à ce lot sont dus indivisiblement et solidairement par tous les indivisaires, sans qu'aucun d'entre eux puisse, concernant ces frais, opposer à

l'association des copropriétaires ou au syndic qui la représente, de clé de partage légale ou conventionnelle.

TITRE 3 – L'assemblée générale

Article 23 – Définition

Une assemblée générale réunit tous les copropriétaires ayant des droits dans les parties communes de l'immeuble.

Article 24 – Dates de réunion de l'assemblée générale

- 24.1. L'assemblée générale se réunit à tout le moins une fois par an. L'assemblée générale annuelle se tient le troisième vendredi de janvier à vingt heures trente minutes.
- 24.2. L'assemblée générale peut aussi se réunir en session extraordinaire après convocation comme stipulé ci-après.

Article 25 – Convocation des assemblées générales

- 25.1. Les assemblées générales sont convoquées par le syndic selon les modalités prévues ci-après.
- 25.2. La convocation de l'assemblée générale annuelle est adressée aux copropriétaires et à leurs mandataires par lettre ordinaire, à leur domicile effectif ou élu.
- 25.3. La convocation d'une assemblée générale extraordinaire se fait par lettre recommandée à la poste adressée aux copropriétaires et à leurs mandataires, à leur domicile effectif ou élu, ou remise par porteur aux copropriétaires ou leurs mandataires contre accusé de réception.
- 25.4. La convocation mentionne les date, heure, lieu et ordre du jour de l'assemblée. Pour chaque point de l'ordre du jour, elle précise la majorité requise pour que l'assemblée décide valablement. La convocation doit être envoyée ou remise quinze jours avant la date de l'assemblée.
- 25.5. Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois que l'intérêt de la copropriété le requiert ou à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant ensemble au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.
- 25.6. Le syndic communiquera également chaque fois, au moins quinze jours à l'avance et selon les mêmes modalités que celles prévues pour les copropriétaires, les date, heure, lieu et ordre du jour des assemblées générales aux occupants d'un lot privatif dans l'immeuble, ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale ; il leur rappellera qu'ils peuvent formuler leurs demandes ou observations par écrit et les lui transmettre.
- 25.7. Élection de domicile
Tout copropriétaire qui n'a pas de domicile en Belgique ou qui n'y réside pas habituellement, doit élire domicile en Belgique, à une adresse où pourront lui être adressés tous les avis, notifications et mises en demeure en exécution des présents statuts.

À défaut de pareille élection de domicile, le copropriétaire est censé avoir élu domicile à l'adresse du syndic et peut donc y être valablement atteint.

Article 26 – Composition de l'assemblée générale

- 26.1. Tout propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
- 26.2. Il peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, mais pas par le syndic.
- 26.3. En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Article 27 – Quorum

- 27.1. L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
- 27.2. Lorsque la convocation comporte des points qui requièrent l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale ne pourra délibérer sur ces points que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés.
- 27.3. Si le quorum requis n'est pas 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 28 – Délégation de pouvoirs

La délégation de pouvoirs à un conseil de gérance et au syndic n'est possible que dans la mesure déterminée par la loi et par les statuts.

Article 29 – Droit de vote aux assemblées

- 29.1. L'assemblée générale délibère valablement sur les points mentionnés à l'ordre du jour et pour lesquels le quorum requis est atteint. Tout copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes de l'immeuble.
- 29.2. 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. De plus, aucun mandataire ne peut représenter plus de dix copropriétaires.
- 29.3. À défaut d'indication du nom du mandataire, le mandant sera censé avoir donné procuration au président du conseil de gérance sous réserve des dispositions du point 29.2. Si cette limite est atteinte, les autres membres du conseil de gérance seront censés être

désignés comme mandataires. Les procurations resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

Article 30 – Compétence

L'assemblée générale est compétente pour tout ce qui se rapporte à l'ensemble des biens dont ses membres sont copropriétaires et aux intérêts communs de ces copropriétaires.

Elle est notamment compétente pour prendre toutes décisions concernant :

- 30.1 - la disposition, la gestion, y compris la nomination et la révocation du syndic, l'usage et la jouissance des parties communes ainsi que les travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur.
- 30.2 – l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs
- 30.3 – la modification des statuts, y compris la répartition des quotes-parts dans les parties communes et la répartition des charges communes
- 30.4 – la réparation ou la reconstruction de l'immeuble après sinistre.

L'assemblée annuelle délibère, de toute manière, sur les comptes que le syndic doit présenter, sur la décharge à donner au syndic, sur les provisions à prévoir pour l'année suivante et sur les travaux à exécuter aux parties communes de l'immeuble.

Article 31 – Conditions de majorité

- 31.1 Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix sauf pour les matières ci-après précisées qui requièrent une majorité qualifiée.
- 31.2 Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée mais bien de l'unanimité des copropriétaires. Lorsqu'une deuxième assemblée doit être convoquée, étant donné que tous les copropriétaires n'étaient pas présents ou représentés à la première assemblée, l'unanimité des membres présents ou représentés suffira.
- 31.3 Dans ce dernier cas, les copropriétaires défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que, dans la deuxième convocation, ce principe soit expressément mentionné.
- 31.4 Pour le décompte des voix, il n'est pas tenu compte des abstentions ni des votes blancs ou nuls.

C'est ainsi que l'assemblée générale décide :

31.4.1 1) à la majorité des trois quarts des voix :

- 31.4.1. – de la nomination du syndic

- 31.4.2. – de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- 31.4.3. – de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- 31.4.4. – du montant à concurrence duquel le syndic peut, après avis du conseil de gérance, faire exécuter des réparations nécessaires mais non urgentes ;

31.5. 2) à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- 31.5.1. – de toute autre modification aux statuts, y compris la modification de la répartition de charges de copropriété ;
- 31.5.2. – de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- 31.5.3. – de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- 31.5.4. – de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- 31.5.5. – de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

31.6 3) Il est décidé à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- 31.6.1. – de toute modification de la répartition des quotes-parts dans la copropriété ;
- 31.6.2. – de la reconstruction complète de l'immeuble. Il y a lieu d'observer que la destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association ;
- 31.6.3. – de la dissolution de l'association des copropriétaires. Cette décision doit toutefois faire l'objet d'un acte authentique.
Le juge peut aussi, à la demande de tout intéressé, pouvant faire état d'un juste motif, prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires.

- 31.7. Si un point figurant à l'ordre du jour entraîne ou implique des décisions connexes ou complémentaires, celles-ci devront être examinées et mises aux voix séparément. Le caractère connexe ou complémentaire d'une décision sera apprécié par l'assemblée générale.

Article 32 – Procès-verbaux des assemblées générales

- 32.1. Les délibérations des assemblées générales sont consignées dans des procès-verbaux.

- 32.2. Ces procès-verbaux sont consignés dans un registre, qui est conservé au siège de l'association des copropriétaires et qui peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 33 – Recours contre des décisions de l'assemblée générale

Un recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que lorsque la loi le prévoit et dans la mesure où elle le prévoit.

TITRE 4 – Le syndic

Article 34 – Mission générale

La gestion journalière de l'immeuble est assurée par le syndic.

Article 35 – Nomination

- 35.1. L'assemblée générale est seule compétente pour nommer et révoquer le syndic.
- 35.2. Le mandat du syndic ne peut en aucun cas excéder cinq ans, mais est renouvelable ; 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.
- 35.3. L'assemblée générale peut à tout moment révoquer le syndic ou le suspendre temporairement, mais elle doit alors pourvoir immédiatement à son remplacement. L'assemblée générale peut aussi lui adjoindre un syndic provisoire, pour une durée ou à des fins déterminées.
- 35.4. Publication.
Un extrait de l'acte portant nomination du syndic par l'assemblée générale est affiché dans les huit jours de celle-ci, dans l'entrée de l'immeuble où est situé le siège de l'association des copropriétaires; Cet affichage doit toujours être visible et ne peut en outre être déplacé.
- 35.5. L'extrait indique la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic, et, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. L'extrait doit, le cas échéant, être complété par toutes autres informations permettant à tout intéressé de communiquer sans délai avec le syndic. En outre, il est indiqué où, au siège de l'association des copropriétaires, le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté. Le syndic est responsable de cet affichage.

Article 36 – Missions du syndic

Le syndic est chargé :

- 36.1. - de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts des parties communes le lui demandent et, de sa propre initiative, chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- 36.2. - de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et d'en permettre la consultation par tout intéressé.
- 36.3. - d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;
- 36.4. - d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 36.5. - d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires.
- 36.6. de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique.
- 36.7. - de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- 36.8. - de fournir, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire, le relevé des dépenses décidées par l'assemblée générale avant la transmission de la propriété d'un lot ou des frais qui pourraient être dus en raison de litiges nés avant la transmission.
- 36.9. - 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.
- 36.10. - de communiquer, dans les deux semaines, les décisions de l'assemblée générale à tous les copropriétaires conformément aux point 32.2 du présent règlement.
- 36.11. - de veiller au calme et à l'ordre dans l'immeuble ainsi qu'à l'entretien correct des parties communes.
- 36.12. - d'envoyer son décompte périodique à chaque copropriétaire.
- 36.13. - de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires et selon les instructions données par l'assemblée générale, des contrats d'assurance comme prévu aux présents statuts, ainsi que des contrats de fourniture d'équipements collectifs, des contrats d'entretien des ascenseurs et autres appareils communs, des contrats en vue de l'engagement ou du licenciement du personnel d'entretien.
- 36.14. - d'attirer l'attention de l'assemblée des copropriétaires sur la nécessité éventuelle d'adapter l'état de l'immeuble ou des parties communes ainsi que les modalités d'utilisation, d'entretien ou d'affectation, aux prescriptions légales impératives ou de mettre les statuts en concordance avec ces prescriptions.
- 36.15. de transmettre au notaire qui lui en fait la demande le relevé des frais dont il a été décidé par l'assemblée générale avant la transmission d'un lot privatif, ou qui peuvent être dus suite à des litiges nés avant cette transmission.
- 36.16. - d'une manière générale, d'exécuter toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, les présents statuts ou l'assemblée générale.

Article 37 – Compétence

- 37.1. Les présents statuts confèrent au syndic, en tant qu'organe de l'association, les pouvoirs nécessaires à l'exécution de ses missions, telles qu'elles sont définies à l'article précédent.
- 37.2. – Le syndic qui agit dans les limites de ses pouvoirs et au nom de l'association des copropriétaires engage par ses actes tous les copropriétaires.

Article 38 – Fonds de roulement et fonds de réserve

38.1. Fonds de roulement

Par "fonds de roulement", on entend la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses communes périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et les primes d'assurance pour le compte de l'association des copropriétaires.

Le montant des avances ou provisions et la périodicité de leur paiement (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel) sont fixés par l'assemblée générale.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic et reçu par lui pour être affecté au paiement des charges communes mentionnées ci-dessus. Le syndic mentionne distinctement sur les décomptes périodiques le montant dû ainsi que la TVA applicable.

Le syndic soumet chaque année son décompte à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires et, le cas échéant, le montant de la provision est adapté pour l'année suivante.

Le paiement d'avances ou de provisions demandé ou exigé n'emporte en aucun cas approbation du décompte global; celle-ci ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

38.2. – Fonds de réserve

Par "fonds de réserve", on entend la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses communes 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.

L'importance de ces apports destinés au fonds de réserve est fixée par l'assemblée générale. L'encaissement, la gestion et l'affectation de ces réserves sont confiés au syndic.

Article 39 – Transmission de la propriété d'un lot

39.1. Frais impayés

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le nouveau propriétaire et, dans la mesure où la loi lui impose cette obligation, le notaire instrumentant, sont tenus de requérir du syndic de l'association des copropriétaires un état des frais suivants qu'il est tenu de fournir :

- 39.1.1. Le coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission et dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 39.1.2. Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 39.1.3. Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne deviendra exigible que postérieurement à cette date ;
- 39.1.4. Le montant des arriérés éventuels de paiement des charges dues par le propriétaire à l'association des copropriétaires, sans distinction entre les frais afférents au fonds de roulement ou au fonds de réserve.
- 39.1.5. Le montant correspondant aux quotes-parts du lot à céder dans le fonds de réserve.

Le syndic qui ne répondrait pas dans le délai légal de quinze jours à compter de la demande, peut être tenu responsable par le copropriétaire, tant le nouveau que l'ancien, de tout préjudice qui résulterait de cette négligence ou de ce retard.

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

Il est interdit au syndic de porter en compte au notaire instrumentant des frais ou des honoraires afférents à cette mission. Ceux-ci devront être supportés par le vendeur.

39.2 Fonds de roulement

En cas de transmission de la propriété d'un lot, 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 postérieure à la transmission du droit d'usage et de jouissance au nouveau propriétaire.

Le vendeur devra communiquer cette date au syndic dès que la transmission de la propriété aura fait l'objet d'un acte authentique ou aura acquis date certaine de toute autre manière. Le décompte est établi par le syndic à la demande du nouveau ou de l'ancien propriétaire et communiqué aux deux parties. Le notaire chargé d'établir l'acte de transmission de propriété peut aussi adresser cette demande au syndic qui est tenu d'y répondre.

39.3 Fonds de réserve

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure accessoire au lot et ne peut donc être récupérée ; elle demeure la propriété de l'association des copropriétaires et est, à partir de ce moment-là, affectée au compte du nouveau propriétaire.

Article 40 – Recouvrement forcé de contributions aux charges communes

- 40.1 Si un copropriétaire ne paie pas la provision ou l'apport au fonds de réserve dans les deux semaines de la réception de l'avis du syndic demandant le paiement, le syndic lui adresse un rappel par lettre recommandée ou par porteur. À partir de ce moment, toutes les sommes dues par le copropriétaire donnent d'office lieu au paiement d'intérêts calculés par jour de retard sur la base d'un taux d'intérêt d'un pour cent par mois. Il en va de même pour tout autre montant qu'un copropriétaire doit verser à l'association des copropriétaires et pour le paiement duquel il a plus de deux semaines de retard.
- 40.2 Le syndic est compétent pour assigner le copropriétaire défaillant en paiement des sommes dues, majorées des intérêts, frais et du montant des dommages et intérêts revenant à l'association des copropriétaires, et ce, sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Article 41 – Assurance incendie

- 41.1 Les risques simples de dommages causés par l'incendie, l'électricité, les agressions et conflits du travail, la tempête, la grêle, le gel, la pression de la neige et les catastrophes naturelles, l'eau, le bris de glaces, le vol, les pertes indirectes tant aux parties privatives que communes de l'immeuble et au terrain, sont couverts par une assurance collective.
- 41.2 Conformément à l'article soixante et un de la loi du 25/06/1992 sur le contrat d'assurance terrestre, l'assurance contre l'incendie garantit les biens assurés contre les dégâts causés par la foudre, par l'explosion, par l'implosion ainsi que par la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux. Lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés aux parties communes et privatives par les secours ou tout moyen adéquat d'extinction, de préservation ou de sauvetage ; par les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès du sinistre ; par les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre et par la fermentation ou la combustion spontanée suivies d'incendie ou d'explosion.
- 41.3 En tant que preneurs d'assurance, bénéficient également de la couverture prévue, outre le copropriétaire et l'association des copropriétaires, les personnes habitant chez les copropriétaires, leur personnel dans l'exercice de leurs fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions et toute autre personne qu'un copropriétaire désigne comme co-assuré dans un avenant au contrat d'assurance.
- 41.4 Les conditions d'assurance seront stipulées de manière telle que la règle de proportionnalité ne soit pas applicable, de sorte que les indemnités ne soient pas limitées à une fraction du capital assuré, égale à la quote-part dans les parties communes des lots sinistrés.

- 41.5 Les copropriétaires n'ont aucun recours l'un contre l'autre ni contre l'association des copropriétaires ni contre des utilisateurs autres que des locataires même si le dommage a pris naissance dans une partie privative de l'immeuble, sauf en cas de mauvaise foi. Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également à tout recours contre des locataires pour autant que le contrat de bail stipule aussi une renonciation à tout recours contre eux. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires cette renonciation à tout recours.

Article 42 – Assurance responsabilité

- 42.1. La responsabilité de chaque copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour dommage aux tiers sur la base des articles 1382 à 1386bis du Code civil et le recours de tiers en raison de pareille responsabilité sont également couverts par un contrat d'assurance commun.
- 42.2. Les biens et bâtiments au sens de ces dispositions légales sont couverts tant pour les parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble. Les tiers au sens de ces dispositions légales sont les copropriétaires, autres que ceux qui sont tenus pour responsables, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et tout occupant d'une partie privative de l'immeuble.
- 42.3. Le syndic proroge, renouvelle et adapte ces polices, les résilie ou y souscrit, au nom des copropriétaires.

Article 43 – Responsabilité

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. Il est tenu d'assurer sa responsabilité.

Article 44 – Rétribution

Le syndic est rétribué selon les modalités déterminées par l'assemblée générale.

Article 45 – Conseil de gérance

L'assemblée générale peut toujours décider de constituer un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

La composition du conseil de gérance, ses pouvoirs et ses règles de fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale.

Si un tel conseil de gérance est instauré, le syndic sera tenu de se soumettre à ses directives, même s'il devait en résulter une limitation aux pouvoirs qui lui ont été conférés par les présents statuts.

CHAPITRE III : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1^{er} – Majorité

- 1.1. Les statuts de l'immeuble sont complétés par un règlement d'ordre intérieur qui ne peut toutefois déroger aux dispositions des statuts ; en cas de contradiction, les statuts prévalent.
- 1.2. Déterminer, modifier ou compléter le contenu du présent règlement relève de la compétence exclusive de l'assemblée générale qui en décide à la majorité des trois quarts des voix dès lors qu'il s'agit de la jouissance ou de l'usage des parties communes de l'immeuble.
- 1.3. Ce règlement ne doit pas faire l'objet d'un acte notarié.

Article 2 – Publicité et opposabilité

Si un règlement d'ordre intérieur est établi, il doit être déposé, dans le mois de sa rédaction par le syndic et de son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met sans délai le règlement d'ordre intérieur à jour chaque fois que l'assemblée générale aura décidé d'y apporter une modification.

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

Conformément au point 7.7 du règlement de copropriété, les occupants ou titulaires d'un droit réel ou personnel sont tenus de respecter toutes les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur.

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREMIMINAIRE

DESCRIPTION DU BIEN

STATUTS DE L'IMMEUBLE

PERSONNALITE JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION

PLANS

CHAPITRE I – ACTE DE BASE DE L'IMMEUBLE

Section 1 : Description de l'immeuble

Article 1 : Description

Section 2 : Description des parties privatives

Article 2 : définition de la notion de lots

Article 3 : Enumération des lots privatifs

Article 4 : Eléments des lots privatifs

Section 3 : Description des parties communes

Article 5 : Définition de la notion de quotités

Article 6 : Description des parties communes de l'immeuble

Section 4 : Conditions spéciales relatives à des parties privatives

CHAPITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Titre I : Droits et obligations de chaque copropriétaire

Section 1 : Droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives

Article 1 : Règle générale d'interprétation

Article 2 : Division et réunion de lots

Article 3 : Aspect des locaux privatifs

Article 4 : Travaux aux parties privatives

Article 5 : Dispositions relatives à l'usage

Article 6 : Habitation – Terminologie

Article 7 : Location – Cession d'un droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation

Article 8 : Surveillance

Section 2 : Droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties communes

Article 9 : Règle générale d'interprétation

Article 10 : Application de cette règle

Article 11 : Installations utilitaires

Article 12 : Antennes et récepteurs

Article 13 : Travaux d'entretien et de réparation

Article 14 : Droit d'initiative des copropriétaires

Article 15 : Dommages causés par la copropriété

Article 16 : Garantie en cas de transmission d'un lot

Article 17 : Profits et revenus communs

Titre 2 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges

Article 18 : Énumération

Article 19 : Contribution à ces charges

Article 20 : Répartition des charges

Article 21 : Eau – gaz – électricité

Article 22 : Indivision – Usufruit

Titre 3 : L'assemblée générale

Article 23 : Définition

Article 24 : Dates de réunion de l'assemblée générale

Article 25 : Convocation des assemblées générales

Article 26 : Composition de l'assemblée générale

Article 27 : Quorum

Article 28 : Délégation de pouvoirs

Article 29 : Droit de vote aux assemblées

Article 30 : Compétence

Article 31 : Condition de majorité

Article 32 : Procès-verbaux des assemblées générales

Article 33 : Recours contre des décisions de l'assemblée générale

Titre 4 : Le syndic

Article 34 : Mission générale

- Article 35 : Nomination
- Article 36 : Missions du syndic
- Article 37 : Compétence
- Article 38 : Fonds de roulement et fonds de réserve
- Article 39 : Transmission de la propriété d'un lot
- Article 40 : Recouvrement forcé de contributions aux charges communes
- Article 41 : Assurance incendie
- Article 42 : Assurance responsabilité
- Article 43 : Responsabilité
- Article 44 : Rétribution
- Article 45 : Conseil de gérance

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 : Majorité

Article 2 : Publicité et opposabilité

DISPOSITIONS FINALES DIVERSES

Election de domicile

Chaque copropriétaire sans domicile ou résidence habituelle en Belgique est tenu de faire élection de domicile en Belgique, à une adresse où tous avis, communications et significations en exécution des présents statuts peuvent lui être adressés.

A défaut d'une telle élection de domicile, ce copropriétaire peut être joint valablement à l'adresse du lot privatif dont il est propriétaire.

Frais

Les frais relatifs à l'établissement des présents statuts sont à charge des copropriétaires selon leur quote-part dans la copropriété.

DONT ACTE

Reçu à Schaerbeek, date que dessus.

Et après lecture intégrale et commentée du présent acte, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Ci après suivent les signatures.

Enregistré vingt rôles trois renvois

A Schaerbeek 2 le six septembre deux mille deux

Volume 5118, folio 9, case 9

Reçu vingt-cinq Euro

25 €

L'inspecteur P.PAL A.I.

Van De Velde Fr.