

Transcrit au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles  
n°50 - T. 02/12/2003 - 14148.  
Délivré 1<sup>ère</sup> grosse à  
le

1

### ACTE DE BASE - PARTAGE - DÉLIVRANCE DE LEGS

Association de copropriétaires de l'immeuble sis  
à Schaerbeek (huitième division), Place de la Reine, 17-18.

SV/BB -

Rep : 4679

L'an deux mille trois, le vingt-deux octobre.

Devant Nous, Maître Bernard van der Beek, Notaire à Schaerbeek,  
ONT COMPARU :

1) Madame **BUELENS Marie-Elise Jeanne**, née à IXELLES le dix-neuf août mil neuf cent quarante-six, vendeuse, épouse de Monsieur BRÉART Christian Lucien Marc, né à Uccle le vingt-huit février mil neuf cent quarante-six, domiciliée et demeurant à GRIMBERGEN, Potaarde, 182.

Déclarant s'être mariée à Schaerbeek le vingt-trois août mil neuf cent septante-deux, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Guy-Laurent van der Beek, notre prédécesseur, à Schaerbeek, en date du huit juin mil neuf cent septante-deux, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

2) Monsieur **BUELENS Emile Philippe**, né à IXELLES le trente et un octobre mil neuf cent quarante-sept, boulanger, époux de Madame VAN DER HEYDEN Liliane Sidonia Camilla, née à ASSE le quatorze décembre mil neuf cent quarante-sept, domicilié et demeurant à SCHAKERBEEK, Place de la Reine, 18.

Déclarant s'être marié à Bruxelles (deuxième district) le huit août mil neuf cent septante, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Guy-Laurent van der Beek, notre prédécesseur, à Schaerbeek, en date du dix-sept juillet mil neuf cent septante, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

3) Madame **BUELENS Chantal Marguerite Julie**, née à IXELLES le vingt-six octobre mil neuf cent cinquante-deux, employée, veuve de Monsieur NAJMI El Habib, domiciliée et demeurant à EVERE, Avenue Henry Dunant, 4, boîte B8.

4) Mademoiselle **BUELENS Rita Emilienne Joséphine**, née à IXELLES le vingt-six octobre mil neuf cent cinquante-deux, employée, domiciliée et demeurant à GANSHOREN, Avenue Charles-Quint, 50, boîte 1, célibataire.

5) Madame **BUELENS Anita Joséphine**, née à IXELLES le vingt-huit août mil neuf cent cinquante-quatre, employée, épouse de Monsieur LATZEL Edouard Henri, né à Fontaine-l'Evêque le cinq avril mil neuf cent cinquante-cinq, domiciliée et demeurant à LASNE, Rue de Genleau, 12.

Déclarant s'être mariée à Schaerbeek le vingt-neuf août mil neuf cent septante-quatre, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Guy-Laurent van der Beek, notre prédécesseur, à Schaerbeek, en date du trois juillet mil neuf cent septante-quatre, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés Le propriétaire ou Le comparant

Lesquels comparants nous ont exposé ce qui suit :

#### I. - EXPOSE PREALABLE

Préalablement à l'établissement des statuts du bien plus amplement décrit ci-dessous, lesquels statuts ont pour objet de pourvoir à la division dudit bien et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée ledit immeuble, et avant de procéder au partage proprement dit dudit immeuble, les Comparants nous ont préalablement exposé ce qui suit.

F 860365



René A. BEECK

BEECK  
BEECK  
BEECK

Les Comparants déclarent être propriétaires en indivision du bien décrit ci-après pour l'avoir acquis de la façon exposée ci-dessous :

A. - DESIGNATION DU BIEN

Commune de Schaerbeek / Huitième division

Une maison de commerce, sise à Schaerbeek (huitième division), Place de la Reine, 17-18, ayant été cadastrée suivant le dernier titre transcrit section E sous les numéros 260/D/6 et 260/V/7 pour une superficie de trois ares cinquante-deux centiares, actuellement cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale datant de moins d'un an, section E numéro 260/D/8 (sous la nature de building selon cadastre), pour une superficie de trois ares septante-trois centiares, tenant ou ayant tenu à ladite place, à Kayacan-Tahtakilic, aux consorts Aslan, à De Mol, au Domaine de la Commune de Schaerbeek, aux consorts Taspinar, à Erciyas, et à Kahya-Unal.

Revenu cadastral non indexé : dix mille huit cent trois euros (10.803 EUR)

B. - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

A l'origine, le bien précédent appartenait à Monsieur Lodewijk BUELENS et son épouse Madame Irène Maria Victoria HUYGENS, à Schaerbeek, pour l'avoir acquis, savoir :

- partie, à concurrence de nonante et un centiares, aux termes d'un acte reçu par le notaire Théodore van der Beek, notre prédécesseur à Schaerbeek, en date du quinze mars mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-six avril suivant, volume 4.528, numéro 12, de Monsieur Albert DELAISSE, et son épouse Madame Bertha Germana LIMBOURG, à Tervueren;

- partie, à concurrence d'un are dix-huit centiares cinquante-huit décimilliaires, aux termes d'un acte reçu par le notaire De Meyer, à Molenbeek-Saint-Jean, en date du treize mars mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-cinq mars suivant, volume 4.899, numéro 9, de Monsieur Michèle KOKKINOS (parfois orthographié COCCHINO) et son épouse Madame Niki PANTELIS (parfois orthographié PANTELLI), à Jette Saint Pierre;

- et le surplus, à concurrence d'un are quarante et un centiares soixante et un décimilliaires, aux termes d'un acte reçu par le notaire De Smet, à Asse, en date du vingt et un février suivant, volume 5.466, numéro 25, de Monsieur Emile Arthur SPILLIAERT, et son épouse Madame Juliana Petronella VAN MALDEREN, à Schaerbeek.

Les époux BUELENS-HUYGENS, prénommés, sont décédés respectivement à Bruxelles le cinq février mil neuf cent nonante-sept, et à Bruxelles le cinq octobre deux mille deux, laissant comme seuls et uniques héritiers légaux réservataires, leurs enfants, comparants aux présentes, lesquels établissent le présent acte de partage-délivrance de legs en vertu du testament de Madame Irène HUYGENS, prénommée, tel que plus amplement décrit ci-après (page 36 des présentes).

C. - SITUATION HYPOTHECAIRE

Les Propriétaires déclarent que le bien précédent est quitte et libre de tous priviléges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

D. - LÉGISLATION SUR L'URBANISME

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a demandé à l'Administration Communale de Schaerbeek par lettre recommandée du dix-huit septembre deux mille trois de lui délivrer les renseignements urbanistiques relatifs au bien vendu.

En date du deux octobre deux mille trois, l'administration de l'urbanisme de la Commune de Schaerbeek a communiqué au notaire van der Beek, soussigné, les informations requises.

Cette lettre reprend notamment et textuellement ce qui suit :

" Pour le territoire où se situe le bien :

" a) en ce qui concerne la destination; ce bien est soumis aux prescriptions :

" - du Plan Régional d'Affectation du Sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation en bordure d'un espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, et en liséré de noyau commercial.

" - du plan particulier d'affectation du sol "Sainte-Marie" dont le dossier de base a été approuvé par Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles Capitale en date du 17/12/1998.

" Une copie de ces prescriptions peut être obtenue sur demande.

" b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis; sont d'application :

" - le Règlement Général et Différentiel sur les Bâtisses de la Commune et le Règlement Régional d'Urbanisme.

" c) en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

" A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

" d) en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption.

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

" Autres renseignements : Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier).

" - le bien se trouve en espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

" Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat/vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique.

" La responsabilité du vendeur et/ou du notaire instrumentant peut être engagée."

## II. - STATUTS DE L'IMMEUBLE

### A. - INTENTION

Conformément à l'article 577-3, alinéa 2 du Code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces statuts comportent trois parties :

Titre I : Acte de base.

Titre II : Règlement de copropriété.

Titre III : Règlement d'ordre intérieur.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts «acte de base -règlement de copropriété».

Le règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété,



*mon approuve*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.

#### B.- ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE

La division de l'immeuble se fait sur base des relevés des divers niveaux, ainsi qu'il suit :

##### GENERALITES

###### 1. Généralités.

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'immeuble.

###### 2. Plans.

Les plans ont été dressés par les architectes LIBOTTE et FONTAINE, ayant leur siège social à Bruxelles, Chaussée de Waterloo, 564 et le procès-verbal de répartition des quotités indivises dans les parties communes du bâtiment à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Les croquis/plans dont question ci-avant, signés «ne varietur» par les comparants et le notaire soussigné, resteront ci-annexés.

Cet exposé fait, les comparants, déclarent vouloir placer l'immeuble ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre aux articles 577-3 à 577-14, et ainsi le diviser en appartements privatifs, constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers locaux privatifs.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, à savoir :

- Chapitre I : Division de l'immeuble.
- Chapitre II : Stipulations particulières - Servitudes.

##### CHAPITRE I

##### DIVISION DE L'IMMEUBLE

La division de l'immeuble se fait sur base des relevés des divers niveaux repris aux plans ci-avant mentionnés, ainsi qu'il suit :

###### Au sous-sol :

\* Parties communes : l'ascenseur avec sa cage, l'escalier avec sa cage, les couloirs d'accès, le local compteurs électricité - gaz, le local citerne à mazout ainsi que le local chaufferie.

\* Parties privatives : les caves numérotées 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ainsi que les trois locaux dits "réserve" avec l'escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée.

###### Au rez-de-chaussée :

\* Parties communes : la porte d'entrée de l'immeuble, le hall d'accès, l'escalier et l'ascenseur ainsi que leur cage.

\* Parties privatives : l'entité dite "boulangerie" comportant un magasin et une entrée carrossable en façade et en partant de l'aile arrière, un local de toilette, un hall d'accès donnant sur l'escalier vers la cave, un arrière magasin avec un escalier en colimaçon menant au premier étage, un hall avec vestiaire, water-closet, douche et atelier et vers le fonds de la propriété, deux pièces dites d'atelier, trois pièces de réserves, une cour ouverte et un silo.

**Au premier étage :**

- \* Parties communes : l'ascenseur avec sa cage, le palier ainsi que l'escalier avec sa cage.
- \* Parties privatives : l'appartement du premier étage comprenant un hall d'accès, living, ainsi qu'un dégagement donnant sur la cuisine, chambre numéro 1, chambre numéro 2, chambre numéro 3, chambre numéro 4, salle de bains et un water-closet séparé.

**Au deuxième étage :**

- \* Parties communes : l'ascenseur avec sa cage, le palier ainsi que l'escalier avec sa cage.
- \* Parties privatives : l'appartement de gauche comprenant un hall d'accès, living en façade avant, salle de bains, placards encastrés et sur l'arrière une chambre, une cuisine donnant sur une terrasse avec placards et l'appartement de droite comprenant un hall d'entrée, en façade avant une cuisine et un living et en façade arrière un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés, ladite chambre donnant sur une terrasse avec placards encastrés.

**Au troisième étage :**

- \* Parties communes : l'ascenseur avec sa cage, le palier ainsi que l'escalier avec sa cage.
- \* Parties privatives : l'appartement de gauche comprenant un hall d'accès, living en façade avant, salle de bains, placards encastrés et sur l'arrière une chambre, une cuisine donnant sur une terrasse avec placards et l'appartement de droite comprenant un hall d'entrée, en façade avant une cuisine et un living et en façade arrière un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés, ladite chambre donnant sur une terrasse avec placards encastrés.

**Au quatrième étage :**

- \* Parties communes : l'ascenseur avec sa cage, le palier ainsi que l'escalier avec sa cage.
- \* Parties privatives : l'appartement de gauche comprenant un hall d'accès, living en façade avant, salle de bains, placards encastrés et sur l'arrière une chambre, une cuisine donnant sur une terrasse avec placards et l'appartement de droite comprenant un hall d'entrée, en façade avant une cuisine et un living et en façade arrière un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés, ladite chambre donnant sur une terrasse avec placards encastrés.

**Au cinquième étage :**

- \* Parties communes : l'ascenseur avec sa cage, le palier ainsi que l'escalier avec sa cage.
- \* Parties privatives : l'appartement de gauche comprenant un hall d'accès, living en façade avant, salle de bains, placards encastrés et sur l'arrière une chambre, une cuisine donnant sur une terrasse avec placards et l'appartement de droite comprenant un hall d'entrée, en façade avant une cuisine et un living et en façade arrière un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés, ladite chambre donnant sur une terrasse avec placards encastrés.

**DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES**

A/ **Lot 1**, étant la cave numéro 1 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave numéro 1 avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée :  
les cinq/millièmes (5/1.000es) des parties communes dont le terrain.

B/ **Lot 2**, étant la cave numéro 2 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :  
la cave numéro 2 avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée :

F 860363

living  
un approuvé



*[Handwritten signatures and initials follow, including 'BPS', 'AB', and 'D' at the bottom right.]*

les cinq/millièmes (5/1.000es) des parties communes dont le terrain.

C/ **Lot 3**, étant la cave numéro 3 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave numéro 3 avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinq/millièmes (5/1.000e) des parties communes dont le terrain.

D/ **Lot 4**, étant la cave numéro 4 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave numéro 4 avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinq/millièmes (5/1.000e) des parties communes dont le terrain.

E/ **Lot 5**, étant la cave numéro 5 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave numéro 5 avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinq/millièmes (5/1.000e) des parties communes dont le terrain.

F/ **Lot 6**, étant la cave numéro 6 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave numéro 6 avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinq/millièmes (5/1.000e) des parties communes dont le terrain.

G/ **Lot 7**, étant la cave numéro 7 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave numéro 7 avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinq/millièmes (5/1.000e) des parties communes dont le terrain.

H/ **Lot 8**, étant la cave numéro 8 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

la cave numéro 8 avec sa porte.

- en copropriété et indivision forcée :

les cinq/millièmes (5/1.000e) des parties communes dont le terrain.

I/ **Lot 9**, étant la boulangerie comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

\* *au niveau du sous-sol* :

trois locaux de réserves ainsi qu'un escalier privatif menant au rez-de-chaussée,

\* *au rez-de-chaussée* :

en façade avant le magasin et l'entrée carrossable suivi d'une toilette/water-closet, d'un sas d'accès à l'escalier vers les sous-sols, un magasin arrière contenant actuellement un escalier en colimaçon accédant au lot numéro 10, un vestiaire, un water-closet, un local douche, trois ateliers, trois locaux de réserves, une cour ouverte et un silo.

- en copropriété et indivision forcée :

les trois cent quarante/millièmes (340/1.000e) des parties communes dont le terrain.

J/ **Lot 10**, étant l'appartement du premier étage comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un living, une cuisine dans laquelle se trouve l'escalier en colimaçon donnant actuellement accès au lot 9, une chambre numéro 1, une chambre numéro 2, une chambre numéro 3, une chambre numéro 4, un dégagement, un water-closet, une salle de bains.

- en copropriété et indivision forcée :

les cent-vingt/millièmes (120/1.000e) des parties communes dont le terrain.

K/ **Lot 11**, étant l'appartement du deuxième étage gauche lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'accès, un living, une salle de bains, des placards encastrés, une chambre, une cuisine avec terrasse et placards extérieurs.

- en copropriété et indivision forcée :

les soixante/millièmes (60/1.000e) des parties communes dont le terrain.

L/ **Lot 12**, étant l'appartement du deuxième étage droit lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'accès, une cuisine, un living, un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés et une terrasse avec placards extérieurs.

- en copropriété et indivision forcée :

les soixante-cinq/millièmes (65/1.000e) des parties communes dont le terrain.

M/ **Lot 13**, étant l'appartement du troisième étage gauche lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'accès, un living, une salle de bains, des placards encastrés, une chambre, une cuisine avec terrasse et placards extérieurs.

- en copropriété et indivision forcée :

les soixante/millièmes (60/1.000e) des parties communes dont le terrain.

N/ **Lot 14**, étant l'appartement du troisième étage droit lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'accès, une cuisine, un living, un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés et une terrasse avec placards extérieurs.

- en copropriété et indivision forcée :

les soixante-cinq/millièmes (65/1.000e) des parties communes dont le terrain.

O/ **Lot 15**, étant l'appartement du quatrième étage gauche lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'accès, un living, une salle de bains, des placards encastrés, une chambre, une cuisine avec terrasse et placards extérieurs.

- en copropriété et indivision forcée :

les soixante/millièmes (60/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

P/ **Lot 16**, étant l'appartement du quatrième étage droit lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'accès, une cuisine, un living, un water-closet, des placards encastrés, une salle de

*+ hall  
Rénové appartené*



F 860362

bains, une chambre avec placards encastrés et une terrasse avec placards extérieurs.

- en\_copropriété\_et\_indivision\_forcée :

les soixante-cinq/millièmes (65/1.000e) des parties communes dont le terrain.

**Q/ Lot 17**, étant l'appartement du cinquième étage gauche lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en\_propriété\_privative\_et\_exclusive :

un hall d'accès, un living, une salle de bains, des placards encastrés, une chambre, une cuisine avec terrasse et placards extérieurs.

- en\_copropriété\_et\_indivision\_forcée :

les soixante/millièmes (60/1.000e) des parties communes dont le terrain.

**R/ Lot 18**, étant l'appartement du cinquième étage droit lorsqu'on regarde la façade depuis la rue et comprenant :

- en\_propriété\_privative\_et\_exclusive :

un hall d'accès, une cuisine, un living, un water-closet, des placards encastrés, une salle de bains, une chambre avec placards encastrés et une terrasse avec placards extérieurs.

- en\_copropriété\_et\_indivision\_forcée :

les soixante-cinq/millièmes (65/1.000e) des parties communes dont le terrain.

#### DESCRIPTION ET QUOTITES :

#### RECAPITULATION

<u>LOT 1</u> : cave numéro 1	5/1.000
<u>LOT 2</u> : cave numéro 2	5/1.000
<u>LOT 3</u> : cave numéro 3	5/1.000
<u>LOT 4</u> : cave numéro 4	5/1.000
<u>LOT 5</u> : cave numéro 5	5/1.000
<u>LOT 6</u> : cave numéro 6	5/1.000
<u>LOT 7</u> : cave numéro 7	5/1.000
<u>LOT 8</u> : cave numéro 8	5/1.000
<u>LOT 9</u> : la boulangerie	340/1.000
<u>LOT 10</u> : l'appartement du premier étage	120/1.000
<u>LOT 11</u> : l'appartement du deuxième étage gauche	60/1.000
<u>LOT 12</u> : l'appartement du deuxième étage droit	65/1.000
<u>LOT 13</u> : l'appartement du troisième étage gauche	60/1.000
<u>LOT 14</u> : l'appartement du troisième étage droit	65/1.000
<u>LOT 15</u> : l'appartement du quatrième étage gauche	60/1.000
<u>LOT 16</u> : l'appartement du quatrième étage droit	65/1.000
<u>LOT 17</u> : l'appartement du cinquième étage gauche	60/1.000
<u>LOT 18</u> : l'appartement du cinquième étage droit	+ 70/1.000
Ensemble mille/millièmes :	1.000/1.000

#### CHAPITRE II

#### STIPULATIONS PARTICULIÈRES - SERVITUDES

##### 1. Division

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une

+ 65  
envir approuvé

fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de mille/millièmes.

Ainsi, chaque entité privative comprendra, d'une part, le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part, la quote-part y afférante dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les appartements se voient attribuer le nombre de millièmes préindiqués.

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs.

### 2. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds devaient appartenir à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc.;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, gaz, électricité, antenne, etc.);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

### 3. Caves

Chacune des caves est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local, en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte.

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartement.

### 4. Parties communes de l'immeuble dont la jouissance exclusive est rattachée à une partie privative :

+ Néant

### 5. Compteurs - chauffage

#### *A. Electricité :*

Il existe un compteur d'électricité pour les communs, le rez-de-chaussée et le premier étage. Les appartements possèdent chacun leur propre compteur d'électricité.

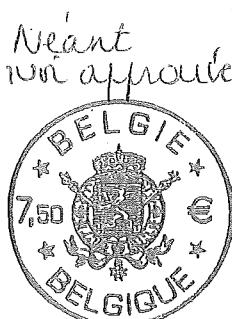
#### *B. Eau et gaz :*

Chaque appartement est pourvu de compteurs individuels de consommation de gaz et d'eau.

#### *C. Chauffage :*

L'immeuble est pourvu d'un système de chauffage collectif au mazout. La répartition des frais de fonctionnement et d'entretien de celle-ci se fera à vingt-cinq pour cent en fonction des quotités et à

F 860 361



*R*  
*Z*  
*JUL 1980*  
*RB*

septante-cinq pour cent suivant la consommation relevée par les calorimètres à installer sur tous les radiateurs.

La production d'eau chaude est assurée par des chauffe-eau installés dans les salles de bains des appartements.

#### 6. Toiture.

La toiture n'est pas accessible, si ce n'est pour sa réparation et pour l'entretien des parties communes qui s'y trouvent.

#### **C. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Et d'un même contexte, les comparants Nous ont requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

#### GENERALITES.

Les dispositions du présent titre qui touche au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'immeuble.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et, le cas échéant, par les présents statuts lorsque les conditions prévues par ceux-ci sont plus sévères que celles prévues par la loi.

#### TABLE DES MATIERES

##### **Chapitre un. Copropriété indivise et propriété privative**

Article un. Division de l'immeuble

Article deux. Répartition des parties communes

Article trois. Parties privatives

Article quatre. Détermination des parties communes

Article cinq. Détermination des parties privatives

Article six. Modifications aux parties communes

Article sept. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble

Article huit. Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Télévision

Article neuf. Destination des parties privatives

##### **Chapitre deux. Service et administration de l'immeuble**

1. Association des copropriétaires

Article dix. Association des copropriétaires - Constitution - Dénomination - Siège - Pouvoirs - Dissolution

2. Syndic

Article onze. Syndic - Désignation - Nomination

Article douze. Pouvoirs et attributions du syndic

Article treize. Responsabilité du syndic

Article quatorze. Pouvoirs de représentation du syndic

3. Assemblée générale

Article quinze. Pouvoir de l'assemblée générale

Article seize. Composition de l'assemblée générale

Article dix-sept. Convocations aux assemblées

Article dix-huit. Ordre du jour des assemblées

Article dix-neuf. Représentation aux assemblées

Article vingt. Liste de présence

Article vingt et un. Majorités

Article vingt-deux. Délibérations  
 Article vingt-trois. Quorum de présence  
 Article vingt-quatre. Procès-verbaux  
 4. Conseil de gérance  
 Article vingt-cinq. Nomination  
 Article vingt-six. Pouvoirs  
 Article vingt-sept. Délibérations  
**Chapitre trois. Actions en justice**  
 Article vingt-huit. Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire  
 Article vingt-neuf. Actions en justice individuelles reconnues à chaque occupant de l'immeuble  
**Chapitre quatre. Charges communes - Recettes communes - Comptes de gestion**  
 Article trente. Comptes de gestion  
 Article trente et un. Charges communes - Principe  
 Article trente-deux. Modifications  
 Article trente-trois. Contribution  
 Article trente-quatre. Impôts  
 Article trente-cinq. Responsabilité du fait du bâtiment  
 Article trente-six. Augmentation des charges  
 Article trente-sept. Recettes  
 Article trente-huit. Fonds de roulement - Fonds de réserve  
 Article trente-neuf. Récupération des contributions de chaque copropriétaire  
 Article quarante. Charges communes et transmission de l'entité privative  
**Chapitre cinq. Travaux et réparations**  
 Article quarante et un. Catégories  
 Article quarante-deux. Réparations urgentes  
 Article quarante-trois. Travaux et réparations indispensables mais non urgents  
 Article quarante-quatre. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration  
 Article quarante-cinq. Accès aux parties privatives  
**Chapitre six. Assurances - Reconstruction**  
 Article quarante-six. Assurance commune  
 Article quarante-sept. Surprime  
 Article quarante-huit. Exemplaires  
 Article quarante-neuf. Encaissement des indemnités  
 Article cinquante. Affectation des indemnités  
 Article cinquante et un. Assurances supplémentaires  
 Article cinquante-deux. Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins  
 Article cinquante-trois. Assurance responsabilité

### CHAPITRE UN

#### COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

##### *Article un. Division de l'immeuble*

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

Les propriétés privatives sont dénommées «appartement», ou autre entité privative, avec leur cave,

+ propriétés  
Renvoie approuvé



AB  
 GS  
 BR  
 AP  
 JP

*Article deux. Répartition des parties communes*

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux locaux privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article trois ci-après.

*Article trois. Parties privatives*

Les parties privatives de l'immeuble sont amplement décrites ci-dessus en ce compris le nombre de millièmes qu'elles détiennent dans les parties communes de l'immeuble en ce compris le terrain. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Toutefois par application de l'article 577-9, § 6, 1°, chaque copropriétaire qui estimera que la répartition des millièmes telle qu'établie à l'article 3 ci-avant est inexacte ou est devenue inexacte par suite des modifications intervenues dans l'immeuble, pourra demander au juge de paix de rectifier cette répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, deux appartements de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex, sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment : dans ces deux cas, les millièmes attachés aux différents locaux privatifs réunis sont additionnés. Après avoir réuni deux appartements, on peut revenir à la situation primitive.

*Article quatre. Détermination des parties communes*

Les parties communes sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et destinés à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Les gros murs de soutien, refend, et autres constituant la structure de l'immeuble :

- l'ascenseur avec sa cage;
- les couloirs d'accès aux différents lots privatifs;
- le local «compteurs électricité-gaz»;
- le local à citerne à mazout;
- le local chaufferie;
- le porte d'entrée de l'immeuble;
- le hall d'accès
- les paliers aux étages.

Les paliers et dégagements formant couloir.

Les ornements extérieurs de façade, des terrasses, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres.

Des gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque immeuble.

La toiture et les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaire.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs, d'après l'article 577-3, dernier alinéa du code civil, introduit par la loi du trente juin neuf cent nonante-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, ni gérées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

#### *Article cinq. Détermination des parties privatives*

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur jardin, la partie supérieure des terrasses sur laquelle on marche avec son soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closets, salles de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements; la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de son local privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

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

Il est interdit à un propriétaire de local privatif de diviser son local en plusieurs locaux, en sorte qu'il y ait plus de locaux privatifs par niveau que ceux prévus aux présentes.

#### *Article six. Modifications aux parties communes*

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

#### *Article sept. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble*

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres.

#### *Article huit. Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - télévision*

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs de protection extérieure, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale des copropriétaires fixera à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public et la télévision pourront être installés dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires fixera, à la majorité absolue des voix, le tracé des câbles de

F 860  
6  
5  
3



+ générales  
Réservé approuvé

S

B

P

D

raccordement.

*Article neuf. Destination des parties privatives*

Toute modification de la destination d'une partie privative devra nécessairement être prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Tous les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

**CHAPITRE II**

**SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

1. Association des copropriétaires

*Article dix. Association des copropriétaires - Constitution - Dénomination - Siège - Pouvoirs -*

*Dissolution*

*Constitution*

*Dénomination*

Cette association sera dénommée:

Association des Copropriétaires de l'immeuble " PLACE DE LA REINE 17-18 "

*Siège*

Elle aura son siège dans l'immeuble.

*Représentation*

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article douze.

*Généralités*

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.

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

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

a. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif, après en avoir informé le syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

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.

Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, §§ 3 et/ou 4 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

b. L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée. Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande

de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi, le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires, envers tous les tiers.

## 2. Syndic

### *Article onze. Syndic - Désignation - Nomination*

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder cinq ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. /

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

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

### *Article douze. Pouvoirs et attributions du syndic*

#### I. Le syndic a la charge de :

##### a. De par la loi

1° Convoyer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.



+ moment  
moment  
moment approuvé

*(Handwritten signatures and initials follow, including 'Blaer', 'CD', 'AP', and 'JP').*

2° Consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3° Exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

4° Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il, fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

5° Administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure, il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes.

6° Fournir le relevé des dettes suivantes, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire agissant dans le cadre de l'article 577-11 § 1 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, à savoir :

- du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- des 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;
- des dettes certaines dues par l'association à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

7° 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 (p. ex. un locataire, un usufruitier, etc.) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

8° Et, en général, veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.

b. De par les présents statuts

#### 1° D'une *mission de police intérieure*

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble sur : la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des magasins, les cages d'escaliers, l'éclairage, etc.; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2° D'une *mission d'administration et d'entretien* s'étendant à toutes les parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, passages, galeries, accès piétonniers et, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
- b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres).
- c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

- d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux mêmes privés lorsqu'il le jugera nécessaire, etc.
- e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.
- f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre «Assurances».
- g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
- h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
- i) Présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance, s'il existe.

II. L'assemblée générale des copropriétaires pourra, par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix, décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit en cours de mandat.

III. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés, tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

#### *Article treize. Responsabilité du syndic*

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 déterminée(s).

#### *Article quatorze. Pouvoirs de représentation de syndic*

Le syndic sera - dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un lot au moins - chargé de représenter l'Association des copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination, celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.

#### 3. Assemblée générale

##### *Article quinze. Pouvoir de l'assemblée générale*

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

##### *Article seize. Composition de l'assemblée générale*

L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.  
Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article dix-sept

1860357



+ peut  
Renon approuvé

ci-après.

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

L'assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue, son président en son sein, pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Le président pourra se faire assister par deux assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein. En cas d'empêchement ou d'absence du président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le syndic ne pourra ni être président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du président. Les nominations du président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première assemblée générale des copropriétaires.

#### a. Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année dans l'immeuble, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le Conseil de gérance ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du syndic, qui doit être notifiée à tous les copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année, à savoir le troisième mardi d'octobre de chaque année, à vingt et une heures.

#### b. Assemblée extraordinaire

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre, en vertu de l'article 577-9, § 3 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que l'édit copropriétaire détermine.

#### *Article dix-sept. Convocations aux assemblées*

Les convocations sont faites huit jours calendrier au moins et quinze jours calendrier au plus à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée, tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours calendrier au moins et de dix jours calendrier au plus.

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

#### *Article dix-huit. Ordre du jour des assemblées*

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Il faut exclure les points libellés «Divers», à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf au cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit au syndic, par lettre recommandée, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trente jours calendrier avant la date de l'assemblée générale. Il est dès lors convenu, que l'ordre du jour de la première assemblée générale contiendra l'installation de nouveaux compteurs pour les communs.

#### *Article dix-neuf. Représentation aux assemblées*

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

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

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non; il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

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.

La procuration donnée au représentant élu ou le procès-verbal de sa nomination, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

#### *Article vingt. Liste de présence*

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le président de l'assemblée des copropriétaires, et le cas échéant par les membres du conseil de gérance de l'immeuble et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

#### *Article vingt et un. Majorités*

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts. Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Par application de l'article 577-7, §§ 1 et 3, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :

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

+ pourtes  
Renon approuvé

F 860356



- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
  - c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
- 2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :
- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
  - b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
  - c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
  - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
  - e) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs;
- 3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- a) de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
  - b) de la décision de dissoudre l'Association des copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, il s'agit de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Sans préjudice d'une disposition légale contraire, il ne sera pas tenu compte des voix des copropriétaires qui s'abstiennent de voter, ou dont le vote est nul, pour déterminer si la décision est acquise ou non, pour autant cependant que celle-ci ne requière pas l'unanimité.

#### *Article vingt-deux. Délibérations*

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Nul ne peut, néanmoins, 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.

Le vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le syndic ne participe au vote que s'il est lui-même copropriétaire de l'immeuble.

Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

#### *Article vingt-trois. Quorum de présence*

Pour que les délibérations soient valables, et sauf le cas des délégations dont question à l'article quinze ci-dessus, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée conformément aux dispositions de l'article dix-sept, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

#### *Article vingt-quatre. Procès-verbaux*

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elle à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par les propriétaires qui le demandent.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.  
Le syndic a comme dit ci-avant la garde de ce registre spécial, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

#### 4. Conseil de gérance

##### *Article vingt-cinq. Nomination*

L'assemblée générale des copropriétaires décide, conformément à l'article vingt et un des statuts, à la majorité des trois/quarts des voix, de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de gérance.

Elle sera également compétente pour décider de sa composition et pour lui conférer certaines missions particulières dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

##### *Article vingt-six. Pouvoirs*

Le conseil de gérance, s'il existe, se voit confier :

- 1) toutes les missions que les présents statuts de la copropriété prévoient de réservier audit conseil de gérance;
- 2) une mission générale de conseil et de surveillance du syndic en tant qu'organe délégué à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette mission comporte notamment :

- la surveillance de la gestion du syndic;
- l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser;
- le contrôle de l'exécution du budget;
- le contrôle des comptes;
- la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires en cas de défaillance du syndic, sans préjudice du droit de chaque copropriétaire de saisir le juge de paix dans le cadre de la procédure prévue par l'article 577-9 § 3 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

##### *Article vingt-sept. Délibérations*

Le conseil de gérance délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de gérance seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires.

Lors de chaque assemblée générale, le conseil de gérance fera rapport de sa mission devant celle-ci.

## CHAPITRE III ACTIONS EN JUSTICE

##### *Article vingt-huit. Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire*

Il est ici rappelé qu'en vertu de la loi, les pouvoirs suivants sont reconnus à chaque copropriétaire :

- 1) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action relative à son lot, mais à la condition suivante : il doit en avertir le syndic préalablement, lequel devra ensuite avertir les autres copropriétaires.
- 2) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (art. 577-9 § 2)

+ Gérance  
Renew approuve



SG

BEP  
RE D

L'action doit être intentée par le copropriétaire, dans les **trois mois** à dater du moment où il a connaissance effective de la décision irrégulière frauduleuse ou abusive - le copropriétaire convoqué régulièrement est censé avoir connaissance de la décision - contre l'association des copropriétaires représentée par le syndic, et pour autant qu'il était soit défaillant soit opposant, ou qu'il a voté pour la décision mais que son consentement était vicié.

Elle doit être introduite devant le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble, ou en cas d'extrême urgence devant le juge des référés.

**3) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de convoquer une assemblée générale en cas de négligence ou refus du syndic (art. 577-9 § 3)**

**4) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix d'effectuer seul, aux frais de l'association des copropriétaires :**

- soit des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes, dans le cas où la majorité requise n'a pas été obtenue au sein de l'assemblée des copropriétaires (art. 577-9 § 4 al. 1).

- soit des travaux qui lui sont seulement utiles à lui, mais que l'assemblée a abusivement refusé d'exécuter (art. 577-9 § 4 al. 2).

**5) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 § 6 al. 1)**

**6) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 § 6 al. 2).**

**7) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision en cas d'abus de minorité (art. 577-9 § 7).**

**8) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 § 1).**

**9) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 § 6).**

*Article vingt-neuf. Actions en justice individuelles reconnues à chaque occupant de l'immeuble*

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10, § 4.

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

#### CHAPITRE IV

#### CHARGES COMMUNES - RECETTES COMMUNES - COMPTES DE GESTION

*Article trente. Comptes de gestion*

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

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et, le cas échéant, au conseil de gérance, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le conseil de gérance devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier. Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

*Article trente et un. Charges communes - Principe*

a. Description

En ce qui concerne l'eau et l'électricité : les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque copropriétaire. Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités indivises dans les parties communes rattachées à leurs parties privatives.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes. Les compteurs, y compris les compteurs particuliers d'eau froide, ne sont pas vendus. Ils sont donnés en location aux propriétaires des parties privatives, par les sociétés concessionnaires.

*Article trente-deux. Modifications*

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir dans le mois de celle-ci un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les quarante-cinq jours qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *prorata temporis*, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

*Article trente-trois. Contribution*

Les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes, sous réserve de ce qui est dit dans les présents statuts et de ce qui est dit à l'acte de base qui précède en ce qui concerne les cours et parkings extérieurs.

*Article trente-quatre. Impôts*

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

*Article trente-cinq. Responsabilité du fait du bâtiment*

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

*Article trente-six. Augmentation des charges*

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

*Article trente-sept. Recettes*

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

*Article trente-huit. Fonds de roulement - Fonds de réserve*

a. Fonds de roulement

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

On entend par «fonds de roulement» la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article trente-deux. Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce(s) compte(s) constituant le fonds de roulement.

En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes. Ce «fonds de roulement» sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures indiqués dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre, à multiplier par le nombre de millièmes que possèdent dans les parties communes les différents éléments privatifs, et le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture d'un trimestre.

En cas de dépenses exceptionnelles (paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc.), le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Le règlement des frais et dépenses de chaque copropriété se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque copropriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.

De plus, conformément à l'article 577-11, § 2 de la loi du trente juin neuf cent nonante-quatre, 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 durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic.

#### b. Fonds de réserve

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par «fonds de réserve» la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, et en général toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables *mutatis mutandis* au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11, § 2 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans le «fonds de réserve» est considérée comme accessoire indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée; elle suit la propriété dudit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant.

#### *Article trente-neuf. Récupération des contributions de chaque copropriétaire*

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris s'il existe, l'avis conforme du conseil de gérance.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut.

A cette fin, le syndic est autorisé, pour le recouvrement des charges communes:

- a) A arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.
- b) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

c) A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

d) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble sans supporter les charges communes.

*Article quarante. Charges communes et transmission de l'entité privative*

En vue d'assurer le recouvrement des dettes du copropriétaire cessionnaire envers la copropriété et/ou le remboursement des créances de ce dernier envers la copropriété, suivant les règles établies par l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, la procédure suivante devra être respectée par chaque copropriétaire de l'immeuble s'engageant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause.

Chaque copropriétaire devra, dès la signature de tout document, même sous seing privé (compromis de vente, convention d'emphytéose, de superficie, de cession, etc.), ayant pour objet la cession de la propriété de tout ou partie d'un lot privatif, ou la concession de droits réels portant sur tout ou partie d'un lot privatif, en informer le syndic par lettre recommandée à la poste.

Ladite lettre devra comprendre les renseignements suivants :

- identité du cessionnaire;
- description sommaire du lot privatif cédé;
- identité du notaire instrumentant;
- date approximative du transfert de propriété;
- date approximative du transfert de jouissance.

Ainsi, le syndic pourra :

- a) le cas échéant faire procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant, au nom de l'association des copropriétaires, à concurrence des sommes dues par le copropriétaire cédant envers la copropriété;
- b) comme il y est tenu de par la loi, informer le notaire instrumentant, dans les quinze jours de la date à laquelle celui-ci en a fait la requête par lettre recommandée à la poste, de l'état des charges, et lui communiquer le relevé des dettes suivantes qui, au jour de la date approximative du transfert de propriété du ou des lots privatifs cédés, ne seront pas encore exigibles, à savoir :

- les dettes résultant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection;
- les dettes résultant des frais liés à l'acquisition des parties communes;
- les dettes dues à la suite d'un litige.

Dettes à charge de l'acquéreur (du cessionnaire)

- A. Toutes les dettes visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre seront à charge du cessionnaire, si elles ne deviennent exigibles qu'après la date du transfert de propriété. Il en résulte que, si la dépense a été décidée par l'assemblée générale avant le transfert de propriété, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celle-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété. Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque copropriétaire au moment du transfert de

propriété, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'association des copropriétaires.

En d'autres termes, dès lors que la dette est exigible envers l'association des copropriétaires, elle est réputée d'office, en application des présents statuts de la copropriété, exigible envers chacun des copropriétaires du complexe immobilier. Il en sera notamment ainsi si la facture a déjà été adressée à l'association des copropriétaires, ou le jugement signifié au syndic, mais que le syndic n'a pas encore invité chacun des copropriétaires à lui payer sa quote-part.

En d'autres termes, l'acquéreur (le cessionnaire) ne supportera les dettes certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, que dans la mesure où leur exigibilité envers l'association des copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement propriétaire du lot privatif ou titulaire de droits réels portant sur ledit lot privatif.

B. Sont également à charge de l'acquéreur (du cessionnaire), les charges périodiques à compter de la même date (date de transfert de propriété).

Le syndic devra, en ce qui concerne lesdites charges périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire, déterminant *prorata temporis* la part incomptant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété. Pour établir son décompte, il devra tenir compte de la règle suivante :

- le vendeur (cédant) supportera uniquement les frais réels depuis la date du dernier appel de provision pour les charges périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété. L'acquéreur (cessionnaire) sera créancier de l'association des copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.
- l'acquéreur (cessionnaire) supportera uniquement les frais réels depuis la date du transfert effectif de propriété, jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les charges périodiques.

Ce régime est impératif en ce qui concerne l'obligation à la dette du vendeur et de l'acquéreur envers l'association des copropriétaires.

En ce qui concerne la contribution à la dette dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur, toutes les conventions dérogatoires sont possibles.

Enfin, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve, doit être considérée comme un accessoire du lot privatif cédé. A ce titre, cette quote-part suit le bien, et l'association des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cédant) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association des copropriétaires. Tout au plus, peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur qu'outre le prix de vente du lot privatif, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve.

## CHAPITRE V TRAVAUX ET REPARATION

### *Article quarante et un. Catégories*

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

### *Article quarante-deux. Réparations urgentes*

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

### *Article quarante-trois. Travaux et réparations indispensables mais non urgents*

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, ou, s'il existe, par les membres du conseil de gérance.

Tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement comme dit ci-après faire l'objet d'une décision au niveau de l'immeuble (assemblée générale).

Dans cette dernière hypothèse, les membres du conseil de gérance seront jugés du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Néanmoins, lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux nécessaires affectant les parties communes.

Il peut de même, se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui seront utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

*Article quarante-quatre. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration*

Ces travaux peuvent être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des parties communes et ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les trois/quarts des voix dans les parties communes concernées. Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

*Article quarante-cinq. Accès aux parties privatives*

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précédent.

**CHAPITRE VI**  
**ASSURANCES - RECONSTRUCTION**

*Article quarante-six. Assurance commune*

L'assurance du type «globale incendie», tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Cette première assurance, d'une durée d'un an à partir de l'échéance de la première prime, sera souscrite et gérée par le Syndic.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance s'il existe, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc., nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou de la malveillance. Il en est de même des autres garanties de ladite police «globale-incendie» et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux, etc.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

#### *Article quarante-sept. Surprime*

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

#### *Article quarante-huit. Exemplaires*

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurance.

#### *Article quarante-neuf. Encaissement des indemnités*

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic en présence des membres du conseil de gérance, s'il existe, ou, à défaut, des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

Il sera cependant tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

#### *Article cinquante. Affectation des indemnités*

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### a. Si le sinistre est partiel

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui obtiendrait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable 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.

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

##### b. Si le sinistre est total

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément

dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, dans le cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'Assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction, comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

#### *Article cinquante et un. Assurances supplémentaires*

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

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

#### *Articles cinquante-deux. Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins*

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours de voisins.

*Article cinquante-trois. Assurance responsabilité*

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile.

Il en sera notamment ainsi :

a) de la responsabilité du fait du bâtiment (art. 1386 C.C.), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;

b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par la copropriété.

Les polices «responsabilités» devront contenir la stipulation suivante : «seront considérés comme «tiers», les copropriétaires, locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic, femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire».

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

**III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit :

Table des matières

Article un. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur

Article trois. Travaux d'entretien

Article quatre. Entretien des cheminées

Article cinq. Esthétique

Article six. Bois.

Article sept. Dépôts dans les parties communes

Article huit. Travaux de ménage

Article neuf. Installation du gaz

Article dix. Animaux

Article onze. Droit de l'assemblée générale

Article douze. Occupation en général

Article treize. Baux

Article quatorze. Charges municipales

Article quinze. Ascenseurs - Usage

Article seize. Publicité

Article dix-sept. Dépôts insalubres

Article dix-huit. Fonctionnement et frais du chauffage central.

Article dix-neuf. Embauche

Article vingt. Mission

Article vingt et un. Emménagements - déménagements - dégâts

Article vingt-deux. Boîtes aux lettres

Article vingt-trois. Sanctions - opposabilité

*Article un. Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur*

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires

présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé «Livre de gérance», tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

*Article deux. Publicité du règlement d'ordre intérieur*

Conformément à l'article 577-10 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé de la concession sub. 3° ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel : par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

*Article trois. Travaux d'entretien*

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décident à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance du syndic. Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble. Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il en sera notamment ainsi de l'entretien des parkings extérieurs privatifs qui devront être maintenus en parfait état et en harmonie avec le surplus du terrain appartenant à la copropriété, spécialement en ce qui concerne la taille des arbres, des haies, la tonte du gazon, etc.

Ils pourront, le cas échéant, être décidés aux époques et suivant un plan établi par l'assemblée générale.

*Article quatre. Entretien des cheminées*

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

*Article cinq. Esthétique*

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

*Article six. Bois*

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans les caves.

*Article sept. Dépôts dans les parties communes*

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, etc.

*Article huit. Travaux de ménage*

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

*Article neuf. Installation du gaz*

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

*Article dix. Animaux*

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq euros par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée, à prendre à la majorité des deux/tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

*Article onze. Droit de l'assemblée générale*

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

*Article douze. Occupation en général*

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties

privatives.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble.

Le syndic ou, s'il existe, le conseil de gérance aura, seul, tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau.

#### *Article treize. Baux*

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

#### *Article quatorze. Charges municipales*

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

#### *Article quinze. Ascenseurs - Usage*

~~Il n'existe pas d'ascenseur dans l'immeuble.~~

#### *Article seize. Publicité*

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

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

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

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

#### *Article dix-sept. Dépôts insalubres*

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### *Article dix-huit. Fonctionnement et frais du chauffage (central)*

Chauffage central

Il existe dans l'immeuble un système de chauffage central.

La consommation individuelle en chauffage est mesurée par des calorimètres placés ou à placer sur chaque radiateur privatif.

#### *Article dix-neuf. Embauche*

Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel aux services d'une femme

D  
B  
BP  
BP  
7

d'ouvrage ou à une société de nettoyage, qui seront choisis par le syndic. Le syndic fixera la rémunération de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, avec l'approbation, s'il existe, du conseil de gérance. Ils pourront être congédiés par le syndic, qui en référera au conseil de gérance s'il existe. S'il est fait appel à une société de nettoyage, le syndic consultera, s'il existe, le conseil de gérance, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble. Le syndic pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de gérance s'il existe. Au cas où il ne serait pas fait appel à une société de nettoyage, l'entretien de l'immeuble sera assuré par les copropriétaires de la manière suivante et alternativement, à savoir une semaine sur deux par les occupants des appartements gauches les semaines impaires et les appartements droits les semaines paires, chacun pour son étage.

*Article vingt. Mission*

Les services de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. La femme d'ouvrage ou la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier de la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

*Article vingt et un. Emménagements - déménagements - dégâts*

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat. Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative. Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

*Article vingt-deux. Boîtes aux lettres*

Chaque appartement, disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de l'immeuble. Sur cette boîte pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

*Article vingt-trois. Sanctions - opposabilité*

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de gérance, s'il existe, confirmée par la plus prochaine assemblée générale, être sanctionné par une «amende», bénéficiant au fonds de réserve.
  2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:
    - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant, au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires, du concessionnaire, du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
    - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel : par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.
- Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

**IV. - PARTAGE AMIABLE - CONDITIONS - DÉLIVRANCE DE LEGS**

Les consorts BUELENS, tous prénommés, ont déclaré se délivrer entre eux, et accepter, sous la garantie ordinaire de droit et pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires, commandements, saisies et autres empêchements quelconques.

Conformément au testament de Madame Irène HUYGENS, prénommée, fait et daté à Schaerbeek le quatorze décembre mil neuf cent nonante-huit, déposé au rang des minutes du notaire Bernard van der Beek, soussigné, en date du trente janvier deux mille trois, lequel stipule notamment et textuellement ce qui suit :

" Schaerbeek 14 December 1998

" Ik ondergetekende Irène Huygens

" We van Louis Buelens

" Il wil mijn nalatenschap gelegen Koniniginne plein 18 te Schaerbeek verdelen in de volgende orde

" Aan mijn zoon Emiel Buelens legateer ik het beschikbaar gedeelte en al mijn rechten in het gelijkvloers van hoger genoemde eigendom

Mijn rechten van de 5 verdiepen zal ik geven in de volgende orde

Emiel 1e verdiep

Marie-Elise 2e verdiep

Chantal 3e verdiep

Anita 4e verdiep

Rita 5e verdiep

" De aandelen in de erfenis van mijn voor overleden echtgenoot zullen in de zelfde mate toebedeeld worden, mits de nodige oplegsm uit te voeren

en rekening houdend van den bouwgrond in de potaarde te Grimbergen

" Al dus eigenhandig geschreven en gedagteken te Schaerbeek op 14 December 1998."

Il devrait donc revenir à Monsieur Emile BUELENS, prénommé, le rez-de-chaussée, ainsi que l'appartement situé au premier étage, et à ses soeurs, toutes prénommées, chacune un plateau en deux appartements, outre leur cave respective comme accessoire indivisible.

Compte tenu de ce que les père et mère des copartageants avaient consenti en son temps, certains préceptus en faveur de leurs enfants. Qu'en outre, les copartageants étaient déjà titulaires de droits sur l'immeuble de par la succession de leur défunt père, il apparaît que le legs au profit de Monsieur Emile BUELENS, prénommé, dépasse la quotité disponible en manière telle que préalablement à la délivrance des legs stipulés dans le testament susdit, il y a lieu de procéder à un acte de cession de droits indivis équipollente à partage mettant fin à tous comptes ouverts entre les copartageants du chef des successions de leurs deux parents.

**A. PARTAGE.**

**1. - Partage proprement dit - Attribution**

Désirant définitivement sortir d'indivision, les Comparants conviennent ce qui suit :

Madame Marie BUELENS, Madame Chantal BUELENS, Mademoiselle Rita BUELENS, et Madame Anita BUELENS, toutes prénommées, ont chacune déclaré céder leur part dans le lot 10, étant l'appartement sis au premier étage de l'immeuble, plus amplement détaillé ci-dessus, à Monsieur Emile BUELENS, prénommé, qui a déclaré accepter, à titre de cession de droits indivis équipollente à partage, de telle sorte que par l'effet des présentes, Monsieur Emile BUELENS, prénommé, devient seul propriétaire dudit lot, en pleine propriété.

La valeur pro fisco dudit appartement est estimée à soixante-trois mille deux cent onze euros

(63.211 EUR).

Le Cédant et le Cessionnaire ont déclaré que la présente cession de droits indivis a été faite et acceptée pour et moyennant :

1) une soultre de huit cent huit euros (808 EUR), que Madame Marie BUELENS, prénommée, déclare avoir reçue à l'instant, au moyen d'un chèque tiré sur le compte numéro 110-0587925 dont quittance sous réserve d'encaissement.

2) trois soultes de vingt mille huit cent un euros (20.801 EUR) chacune, que Madame Chantal BUELENS, Mademoiselle Rita BUELENS et à Madame Anita BUELENS, toutes prénommées, déclarent chacune avoir reçue à l'instant, au moyen d'un chèque tiré sur le compte numéro 215-4587925 dont quittance sous réserve d'encaissement. 3 soultes en faveur de Chantal Bueleens et Anita Bueleens

Par ailleurs, les Comparants déclarent pour autant que de besoin renoncer à invoquer le privilège du copartageant organisé par l'article 27,4° de la loi hypothécaire et dispense expressément Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office de ce chef-là ou même pour quelque cause que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

## 2. - Conditions du partage

Le présent partage est en outre consenti et accepté aux clauses suivantes.

### 1°) Statut immobilier

L'attribution des lots prédictifs se fait aux clauses et conditions contenues au présent acte de base avec règlement de copropriété, dont les dispositions sont reprises dans le présent acte.

Les Attributaires sont subrogés dans tous les droits et obligations des Comparants en ce qui concerne les stipulations contenues dans le susdit statut immobilier. Ils s'engagent à s'y conformer et à les imposer à tous ayants-droit même locataires.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance du statut immobilier et des titres antérieurs et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

### 2°) Occupation - Jouissance

Le bien prédictif est occupé à des conditions bien connues des copartageants qui n'en demandent pas de plus amples précisions et en ont la propriété à partir de ce jour, de même que la jouissance par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers.

### 3°) Impôts

Les Copartageants paieront tous impôts et taxes généralement quelconques, mis ou à mettre sur le lot à eux attribués à partir de ce jour, en ce compris le précompte immobilier.

### 4°) Charges communes - Syndic

#### a) Lettre du syndic

Aucun syndic n'ayant encore été désigné et l'association des copropriétaires venant à peine d'être constituée, le notaire Bernard van der Beek, soussigné, n'a pu obtenir les informations requises par l'article 577-11 du Code civil.

#### b) Fonds de roulement

Les Attributaires interviendront dans les charges communes de la manière et dans la proportion prévues au règlement général de copropriété de l'immeuble également depuis la date d'entrée en jouissance.

#### c) Fonds de réserve

La quote-part des Copartageants dans le fonds de réserve reste la propriété de l'Association des copropriétaires de l'immeuble.

### 5°) Superficie - Etat - Cadastre - Servitudes - Mitoyennetés

a) La masse ne garantit pas les contenances indiquées, la différence en plus ou en moins, fût-elle

Handwritten signatures and initials are present at the bottom left of the page, appearing to be signatures of the parties involved in the agreement.

supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour les Copartageants, sans bonification, ni indemnité.

b) Les biens sont attribués dans l'état où ils se trouvent ce jour, sans aucune garantie quant à la nature du sol et du sous-sol ou quant à la solidité des constructions, sans aucune garantie de vices apparents ou cachés ou d'absence de mérule, avec toutes leurs servitudes, furent-elles occultes, sans pouvoir réclamer d'indemnité pour cas de vétusté ou de dégradation desdits biens, sans intervention de la masse ni recours contre elle.

c) Les Copartageants jouiront des servitudes actives et souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever les biens; ils pourront faire valoir les unes et se défendre des autres mais à leurs frais, risques et périls et sans la moindre intervention de la masse ni recours contre elle.

Au sujet des servitudes et conditions spéciales pouvant grever les lots prédictés, il est renvoyé aux présents statuts de l'immeuble.

d) Les Copartageants auront à s'entendre, pour toute mitoyenneté qui serait discutée, directement avec les tiers intéressés, sans intervention de la masse ni recours contre elle. Ils auront notamment à bonifier ou à percevoir toute mitoyenneté qui ne serait pas encore réglée, sans intervention de la masse ni recours contre elle.

e) Les Copartageants déclarent que le revenu cadastral des biens attribués n'est pas, à leur connaissance, en instance de révision, et qu'ils n'ont effectué audits biens aucun travaux susceptibles d'entraîner une telle révision.

f) Les indications cadastrales sont données à titre de simple renseignement; les Attributaires n'auront aucun recours contre la masse du chef de l'inexactitude desdites indications.

#### 6°) Contrat de distribution - Régies

Les Attributaires devront continuer tous contrats de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, relatifs aux biens attribués et seront subrogés dans tous les droits et obligations de la masse qui en résultent. Ils en paieront les primes et redevances afférentes à leur consommation à partir de ce jour.

Ne sont pas compris dans le présent partage, les conduites, compteurs et autres appareils placés dans les lieux vendus par des administrations publiques ou privées quelconques, à titre de location, ainsi que tous objets mobiliers dont le droit de propriété sera justifié dans le chef de tiers.

#### 7°) Assurances

Les Attributaires prendront une assurance collective, ainsi que toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres.

Les Attributaires devront reprendre et continuer, à compter de la signature des présentes, toute assurance contre l'incendie ou autres risques de l'immeuble, qui aura été souscrite pour le compte de la copropriété, conformément à l'acte de base. Ils en paieront les primes et redevances à compter de l'échéance la plus proche et rempliront les formalités de transfert à la pleine et entière décharge des vendeurs.

#### B. DÉLIVRANCE DE LEGS

Les consorts BUELENS, tous prénommés, ont déclaré se délivrer entre eux, et accepter les legs stipulés dans le testament de Madame Irène BUELENS, comme mentionné ci-dessus, sous la garantie ordinaire de droit et pour quitte et libre de toutes dettes privilégiées ou hypothécaires, commandements, saisies et autres empêchements quelconques, et pour autant que de besoin aux conditions stipulées ci-dessus au point A.2 - "Conditions du partage", savoir à :

- Madame Marie BUELENS, l'appartement sis au deuxième étage gauche ainsi que sa cave portant le numéro 7 et l'appartement du deuxième étage droit, ainsi que sa cave portant le numéro 8, étant les lots numéros 7, 8, 11 et 12, plus amplement décrits ci-dessus;

- Monsieur Emile BUELENS, le magasin sis au rez-de-chaussée, étant le lot 9, plus amplement

décrit ci-dessus;

- Madame Chantal BUELENS, les appartements sis au troisième étage gauche ainsi que sa cave portant le numéro 2 et l'appartement du troisième étage droit, ainsi que sa cave portant le numéro 1, étant les lots numéros 1, 2, 13 et 14, plus amplement décrits ci-dessus;

- Mademoiselle Rita BUELENS, les appartements sis au cinquième étage gauche ainsi que sa cave portant le numéro 6 et l'appartement du cinquième étage droit, ainsi que sa cave portant le numéro 5, étant les lots numéros 5, 6, 17 et 18, plus amplement décrits ci-dessus;

- Madame Anita BUELENS, les appartements sis au quatrième étage gauche ainsi que sa cave portant le numéro 4 et l'appartement du quatrième étage droit, ainsi que sa cave portant le numéro 3, étant les lots numéros 3, 4, 15 et 16, plus amplement décrits ci-dessus;

#### V. - DISPOSITIONS FINALES.

##### 1) Contradiction avec la loi

Au cas où les dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

##### 2) Divers

Il sera délivré une expédition du présent acte, qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent. Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

##### 3) Disposition transitoire

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination «association des copropriétaires» suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette «association des copropriétaires», il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et/ou aux présents statuts de la copropriété.

##### 4) Lois et usages

Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

a) des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code civil, telle que modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre - laquelle entrera en vigueur et concernera la présente copropriété dès le premier août mil neuf cent nonante-cinq - concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présents statuts;

b) des avantages et les inconvénients découlant des précisions et accords fixés par les présents statuts et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus aux présents statuts, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, et à partir du premier août mil neuf cent nonante-cinq, telles que modifiées par celles de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et pour autant que de besoin aux usages des lieux.

**5) Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

**6) Dossier d'intervention ultérieure**

Le notaire van der Beek soussigné attire l'attention des Copartageants sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, entré en vigueur le premier mai deux mille un, prévoyant notamment et en principe l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux du bâtiment ou de génie civil consistant en des travaux d'excavation, de terrassement, de fondation et de renforcement, hydrauliques, de voirie, de construction, de montage et de démontage, d'aménagement ou d'équipement, de transformation, de rénovation, de réparation, de démantèlement, de démolition, de maintenance, d'entretien, de peinture et de nettoyage, d'assainissement, de pose de conduits utilitaires tels que des égouts, des conduits de gaz, des câbles électriques, travaux de finition se rapportant à un ou plusieurs des travaux précités, dossier d'intervention ultérieure dont la remise au nouveau propriétaire doit être constatée dans tout acte notarié établi lors de la mutation totale ou partielle de l'ouvrage.

Les Copartageants déclarent à cet égard que depuis le premier mai deux mille un, aucun travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé en vertu de l'arrêté royal précité, n'ont été effectués par un ou plusieurs entrepreneurs sur les biens immeubles précédemment décrits.

**7) Prime de la Région**

Les Attributaires déclarent et reconnaissent avoir été mis au courant de la possibilité qui leur est offerte d'obtenir une prime à l'acquisition et/ou à la rénovation de la Région, aux conditions édictées par celle-ci et que les Attributaires devront respecter.

**VI. - DECLARATION PRO FISCO**

1) Les Comparants reconnaissent que lecture leur a été donnée par le notaire Bernard van der Beek, soussigné, de l'article 203, alinéa 1er du Code des droits d'enregistrement, ainsi conçu : "En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties."

2) Toutefois, uniquement en vue de la perception des droits d'enregistrement, les Comparants déclarent estimer la valeur vénale en pleine propriété de la totalité de l'immeuble précédent à quatre cent nonante-cinq mille sept cent quatre-vingt-six euros (495.786 EUR) soit soixante-trois mille deux cent onze euros (63.211 EUR) pour le lot 10, objet du partage et à quatre cent trente-deux mille cinq cents septante-cinq euros (432.575 EUR) pour les biens faisant partie de la délivrance de legs.

**VII. - DISPOSITIONS FINALES**

**1) Dispense d'inscription d'office**

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

**2) Incapacité, faillite, concordat et règlement collectif de dettes**

Les Comparants déclarent n'être frappés d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte, et attestent en particulier:

- ne pas être pourvus d'un administrateur provisoire, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur,
- ne pas avoir obtenu ou sollicité un sursis provisoire ou définitif, ou encore un concordat judiciaire,
- ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclarés en faillite,
- ne pas avoir fait l'objet de la mesure visée à l'article 8 de la loi sur les faillites, à savoir le dessaisissement provisoire en tout ou en partie de la gestion de tout ou partie de ses biens,

- n'avoir déposé jusqu'à ce jour aucune requête en règlement collectif de dettes et ne pas avoir l'intention d'en introduire une prochainement.

3) Certificat d'identité

Le notaire Bernard van der Beek, soussigné, certifie que les noms, prénoms, lieux et dates de naissance des Comparants, tels qu'ils figurent ci-dessus, sont relatés aux présentes conformément aux informations communiquées au notaire Bernard van der Beek soussigné par le registre national des personnes physiques en date du dix-neuf septembre deux mille trois,

- Madame Marie BUELENS déclarant, de son accord exprès, être identifiée dans ledit registre sous le numéro 46.08.19 002-62;

- Monsieur Emile BUELENS déclarant, de son accord exprès, être identifié dans ledit registre sous le numéro 47.10.31 003-27;

- Madame Chantal BUELENS déclarant, de son accord exprès, être identifiée dans ledit registre sous le numéro 52.10.26 002-89;

- Mademoiselle Rita BUELENS déclarant, de son accord exprès, être identifiée dans ledit registre sous le numéro 52.10.26 004-87;

- Madame Anita BUELENS déclarant, de son accord exprès, être identifiée dans ledit registre sous le numéro 54.08.28 002-57.

4) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Comparants font élection de domicile en leur demeure respective.

5) Information - Conseil

Les différentes parties déclarent que le notaire instrumentant les a entièrement informées de leurs droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels elles sont intervenues et qu'il les a conseillées en toute impartialité. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek, en l'Etude, les Comparants certifiant avoir reçu une copie du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée et intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéas 1 et 2 de la loi du vingt-cinque Ventôse de l'an onze, ainsi que des modifications apportées au projet d'acte communiqué préalablement et lecture commentée et partielle des autres dispositions, les Comparants ont signé avec nous, notaire.

Oprouvé la rature de  
une lignes  
dix-seuf mots et  
ltre ou chiffres nuls

Enregistré... N°... et un rôle(s) ~~quatorze~~  
au 2ème bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek  
le 04.11.1943.....  
vol. 5120 ..... 49 ..... case. 1f.....  
Reçu... six cent cinquante deux plus... on ce cent  
632, 11 €.....

1A  
BXL

DE VERIFICATEUR  
E. Daumerie  
DAUMERIE E.

Vandervelde M.