



ÉTUDE

de

M<sup>re</sup> Liliane VERBRUGGEN

NOTAIRE

à ANDERLECHT - 1070 BRUXELLES

Place Bara 22

Téléphones : 521 92 30 - 523 94 34

Dépositaire des minutes des Notaires

François GÉRARD	1890 - 1903
Charles GÉRARD	1903 - 1929
Maurice GÉRARD	1929 - 1947
André PEETERS	1947 - 1954
Robert VERBRUGGEN	1954 - 1984

à Anderlecht - Bruxelles

---

---

---

---

---

---

---

---

STATUTS DE COPROPRIÉTÉ  
Acte de Base, Règlement de Copropriété,  
Règlement d'Ordre Intérieur

"ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES  
de l'immeuble sis à **Saint-Gilles, rue Fernand Bernier 10**"

---

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SIX

Le huit août.

Par devant Nous, Maître Liliane VERBRUGGEN, notaire à Anderlecht.

ONT COMPARU:

1. Madame Mirla Chana LIPSZYC, (parfois orthographié Micha Chana LIPSEYE), administrateur de sociétés, née à Lodz (Pologne) le vingt-cinq janvier mil neuf cent dix-sept, veuve de feu Isaac GRIMBERG, demeurant à Uccle, rue Général Lotz, 108.

2. Madame Rachel GRIMBERG, administrateur de sociétés, née à Etterbeek, le cinq juin mil neuf cent trente-sept, épouse de Monsieur Fredy GOLDBERG, né à Berlin (Allemagne), le six avril mil neuf cent trente, demeurant à Uccle, avenue Fond'Roy, 151.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Liliane Verbruggen, soussigné, le huit juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, régime non modifié à ce jour.

3. Madame Nicole GRIMBERG, femme au foyer, née à Watermael-Boisfort, le dix-sept avril mil neuf cent quarante-quatre, divorcée, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill, 152.

Ici représentées par Madame Christine DEMEERSSEMAN, en vertu d'un procuraiton reçue par Maître Liliane VERBRUGGEN, le premier août dernier, dont le brevet restera ci-annexé.

Lesquelles nous ont exposé ce qui suit:

EXPOSE PRÉALABLE

1° Que les comparants sont copropriétaires indivis du bien immobilier ci-après décrit:

COMMUNE DE SAINT-GILLES, deuxième division.

Un immeuble de rapport et professionnel avec atelier, divisé en deux entités sis **rue Fernand Bernier, 10**, où il présente un développement de façade suivant titre de sept mètres

cinquante centimètres contenant en superficie d'après titre trois ares trente-huit centiares quinze dixmilliaires, cadastré section A, numéro 292/d/8 pour un are trente centiares, étant la maison d'habitation et section A numéro 292/e/8 pour deux ares dix centiares, étant l'atelier arrière, tenant ou ayant tenu à 1) Monsieur Ali Dadjih, à Saint-Gilles, 2) Monsieur Philippe Marcel Stienlet, épouse de Françoise Georgette Bodart, à Namur, 3) L'Association des Oeuvres Paroissiales de Saint-Gilles, à Saint-Gilles, 4) Madame Eliane Jeanne Mouchie et Consorts, à Saint-Gilles, 5) Madame Lucie Virginie Simonne Marie Timmermans, à Saint-Gilles.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Originellement ledit immeuble de rapport appartenait aux époux Grimberg Isaac-Lipszyc, Mirla, à chacun à concurrence d'un quart indivis en pleine propriété, et aux époux Lipszyc Fiszal Abram et Majlechowicz Chana à Schaerbeek, à chacun à concurrence d'un quart en pleine propriété, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire De Valkeneer, à Bruxelles, en date du vingt juin mil neuf cent cinquante.

Aux termes d'un acte de licitation publique reçu par le notaire De Fays-Genin, à Schaerbeek, le treize avril mil neuf cent soixante, ce bien a été attribué aux époux Grimberg-Lipszyc, prénommés, chacun pour moitié en pleine propriété.

Monsieur Isaac Grimberg est décédé le vingt-deux août mil neuf cent septante-quatre et sa succession a été recueillie, en vertu d'une donation entre époux reçu par le notaire Genin en date du vingt-deux février mil neuf cent soixante-sept, comme suit:

-un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit à son épouse survivante, Madame Mirla Lipszyc, prénommée.

-le surplus, à ses deux filles, Mesdames Rachel et Nicole Grimberg, prénommées.

### **Conditions particulières.**

L'acte du notaire Etienne de Fays-Genin du treize avril mil neuf cent soixante reprend les conditions spéciales textuellement reproduits ci-après:

#### **"Clauses particulières.**

L'acte du notaire De Valkeneer, en date du vingt-sept octobre mil neuf cent quatre, prérapporté, contient les stipulations suivantes, ci-après littéralement reproduites:

"Il s'engage à construire endéans l'année à compter de la date des présentes, sur le terrain présentement vendu, une maison ayant au moins un étage. L'acquéreur est tenu de clôturer son terrain vers le bien restant aux vendeurs par des murs établis à cheval sur les limites et suivant coutumes et ce dans l'année des présentes; il ne pourra réclamer la mitoyenneté de ces murs que dans le cas où les vendeurs ou leurs ayants-droit feraient usage de ces murs.

"La maçonnerie des murs établis sur les limites vers les voisins ne fait pas partie de la vente; l'acquéreur devra en bonifier la mitoyenneté à qui de droit.

"Il est interdit d'établir sur le terrain vendu ou dans les bâtiments qui y seront construits à moins d'autorisation spéciale tant des dames venderesses que des autorités compétentes aucun commerce ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin, ou débit de houille, chaux et en général aucune

des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois, sur la police des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

"Cette interdiction est établie dans l'intérêt des dames venderesses, sans que nul autre puisse s'en prévaloir.

"Les acquéreurs seront subrogés purement et simplement dans tous les droits et obligations pouvant résulter des stipulations susénoncées."

"Les adjudicataires seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des clauses qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application, lesquelles clauses ont été reprises dans l'acte de vente reçu par le notaire De Valkeneer, du vingt juin mil neuf cent cinquante, dont question ci-dessus."

2° Que les comparants ont l'intention de faire les lots privatifs qui constituent le bâtiment.

#### **STATUTS DE L'IMMEUBLE.**

Cet exposé fait, les comparants déclarent vouloir établir en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble, comme suit.

Ces statuts sortiront leur effet dès qu'un lot privatif au moins aura été vendu ou attribué.

#### **PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION.**

L'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique à dater de la cession du premier lot, pour autant que l'acte de base et le règlement de copropriété soient transcrits au bureau des hypothèques compétent, avec adjonction des plans des immeubles.

Elle aura comme dénomination "Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Saint-Gilles, rue Fernand Bernier 10", avec la relation cadastrale précisée ci-avant. Elle aura son siège dans l'immeuble.

L'association ne pourra avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à la réalisation de son objet social, qui ne comprend que le maintien et la gestion des parties communes de l'immeuble.

Les décisions par lesquelles l'association des copropriétaires est condamnée, peuvent être poursuivies sur le patrimoine de chaque copropriétaire, en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice de la possibilité pour le copropriétaire qui a demandé la réunion d'une assemblée générale afin d'exécuter ou de faire exécuter sur sa proposition des travaux urgents ou indispensables et dont la demande n'a pas été rejetée, d'être délié de toute responsabilité dans la mesure prévue par la loi.

#### **DOCUMENTS ANNEXES.**

Au présent acte sont annexés pour en faire partie intégrante, les quatre plans de l'édifice, valant comme représentation graphique explicative du texte des statuts avec lesquels

il forme un tout.

Trois plans ont été dressés par Madame Anne Catherine de Crayencour, architecte, demeurant à 1470 Bousval, Drève Emmanuel 13, soit:

-1/3: plan de rez et plan de premier étage (annexe 1).

-2/3: coupe longitudinale (annexe 2)

-3/3: coupe AA, coupe BB, coupe CC, coupe DD (annexe 3)

le quatrième plan représente le sous-sol est la photocopie du plan d'origine (annexe 4).

## **CHAPITRE I. ACTE DE BASE DU BÂTIMENT.**

### **Section 1.- Description de l'immeuble.**

#### **1. Description: sous SAINT-GILLES**

Un immeuble comprenant deux entités savoir en façade à rue, une maison comprenant un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages et à l'arrière, un atelier-entrepôt construit en partie sur deux niveaux et une petite cour, l'ensemble sis à front de la rue Fernand Bernier où il est côté sous le numéro 10 et cadastré ou l'ayant été section A numéros 292/d/8 et 292/e/8 pour une superficie globale de trois ares quarante centiares.

### **Section 2.- Description des lots privatifs.**

#### **Définition de la notion de lot.**

Les parties du bâtiment ci-après décrites sont destinées à être soumises à un droit de propriété exclusif ou privatif. Chaque partie ayant une telle destination est désignée par le terme "partie privative" ou "lot privatif".

#### **Énumération des lots privatifs.**

Le bâtiment est scindé en deux lots privatifs qui comprennent en propriété privative:

#### **Le lot 1, repris sous liseré jaune aux différents plans, comprend:**

##### **1. en propriété privative et exclusive**

###### **a) au sous-sol, du bâtiment avant**

Six petites caves de rangement avec dégagement, et à l'arrière une cave et demi de rangement.

###### **b) au Rez-de-chaussée, du bâtiment avant et de l'atelier:**

Le rez commercial comportant un bureau avec trois pièces d'enfilade et l'accès vers l'atelier situé sous le bâtiment arrière, lequel se compose d'une pièce sur environ dix mètres de long, en ce compris la plate-forme, et en enfilade, d'un atelier sur environ seize mètres de long; et au fond de la parcelle après le bâtiment, une petite cour et les caves pouvant éventuellement exister en sous-sol.

###### **c) au premier étage, de l'atelier.**

la pièce sise au dessus de l'atelier, en ce compris la toiture inclinée.

**2. en copropriété et indivision forcée:**

quatre cent cinquante-huit millièmes (458/1000e) dans les parties communes en ce compris le terrain.

**le lot 2., repris sous liséré rose aux différents plans, comprend:**

**1. en propriété privative et exclusive:**

a) au sous-sol:

La cave avant où se trouve la chaudière et les compteurs de chauffage, et la cave centrale.

b) aux étages : les différents appartements et la cage d'escalier, ainsi que les combles, décrits ci-après:

**au premier étage: l'appartement dénommé A 1 , comprenant:**

une cuisine côté rue, une large pièce à l'avant, une pièce centrale et une pièce à l'arrière donnant sur une plate forme non accessible, une salle de bains équipée en contre bas d'un demi niveau.

**deuxième étage, l'appartement dénommé A 2 , comprenant:**

l'entrée située à l'entresol avec une salle de douche, une cuisine à l'arrière, une pièce centrale, deux chambres contiguës (une grande et une petite), situées côté rue.

**au troisième étage, l'appartement dénommé A 3 , comprenant:**

l'entrée située à l'entresol avec une salle de douche, une cuisine à l'arrière, une pièce centrale, deux chambres contiguës, (une grande et une petite) situées côté rue.

**au quatrième étage, l'appartement dénommé A 4 , comprenant:**

deux pièces à l'avant et une pièce située côté arrière donnant sur une plate forme.

\*les combles faisant partie intégrante de cet étage.

**2. en copropriété et indivision forcée:**

les cinq cent quarante-deux millièmes (542/1000e) dans les parties communes en ce compris le terrain.

## Eléments des lots privatifs.

-----

Font partie des lots privatifs ci-dessus décrits, les éléments dont ils se composent, et les parties de ceux qui se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur du lot et en particulier :

- a. à l'intérieur du lot :
- (1) les sols, le dallage et autres revêtements avec les éléments qui leur servent de support à l'exception de la carcasse de béton;
  - (2) le revêtement des murs et le plafonnage avec ses éléments décoratifs;
  - (3) les fenêtres avec leurs châssis, vitres et volets éventuels
  - (4) les murs intérieurs et les parois, avec les portes, à l'exception des murs de soutènement, les piliers en béton et les poutres;
  - (5) le carrelage et le revêtement des terrasses;
  - (6) les portes palières donnant sur les couloirs communs, les seuils, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives;
  - (7) les installations sanitaires;
  - (8) la menuiserie;
  - (9) les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;
  - (10) les canalisations servant à l'usage exclusif d'un lot pour les sections se trouvant dans le lot desservi.
- b. à l'extérieur du lot :
- (1) les sonnettes et plaque nominatives ou de notoriété;
  - (2) les sonnettes aux portes d'entrée des appartements;
  - (3) les boîtes aux lettres dans le hall commun

sauf les parties de ces éléments qui servent à l'usage commun.

### Section 3.- Description des parties communes.

#### 5. Définition de la notion de quotité.

Conformément à la loi il est rattaché, ainsi qu'il a été dit, à chacun des lots privatifs une quote-part dans les biens immeubles indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts. Ces biens indivis ne sont pas sujets à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

#### 6. Description des parties communes du bâtiment

a. Au sous-sol : le dégagement, l'escalier, les deux caves à charbon et les compteurs électriques, la chaudière et les compteurs de chauffage.

b. Au Rez-de-chaussée : la porte d'entrée, l'accès commun avec escalier vers les étages et vers le sous-sol.

#### 7. Choses communes

##### § 1. Choses indivises à l'usage de tous les copropriétaires

Il est rappelé que le bâtiment sis à l'arrière constitué par l'atelier actuellement divisé en une pièce d'environ dix mètres de long avec

plateforme et d'une seconde pièce avec étage et toiture d'environ seize mètres de long ainsi que la petite cour à l'arrière sont exclusivement des parties privatives en ce compris la toiture, les fondations, les murs de soutènement, etc.

Par ailleurs, les choses ci-après désignées appartiennent en indivision à tous les copropriétaires du reste de bien immeuble selon leur quote-part dans les parties communes :

- a. le terrain;
- b. les fondations, murs de soutènement, la carcasse de béton, les hourdis, les voûtes;
- c. le réseau des égouts, des canalisations d'écoulement, les gouttières et les fosses;
- d. le revêtement et la décoration des façades;
- e. le gros oeuvre des terrasses, leur garde-corps, leurs balustrades et barreaux;
- f. l'entrée commune, le sas d'air, le hall, les installations, les escaliers et leurs cages;
- g. le toit et son revêtement;
- h. les cheminées, les conduits d'aération avec chaperons et descentes sur toute leur hauteur;
- i. des antennes communes de radio et de télévision avec leurs canalisations qui seraient placées aux frais des copropriétaires;
- j. les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, distribution de radiophonie et de télévision, soit à l'usage commun, soit à l'usage exclusif des lots privatifs, pour les sections qui se trouvent hors des lots qu'elles desservent;
- k. les installations de parlophone en liaison avec l'entrée, le système d'ouverture des portes et les installations de sonnettes à usage commun; °°

°° 1. la chaudière  
et les compteurs  
de chauffage.  
(renvoi approuvé)

En général, toutes les parties du bâtiment affectées à l'usage des lots de celui-ci.

## § 2. Choses indivises à l'usage proportionnel des copropriétaires

Le bien immeuble est divisé en deux lots privatifs dont le lot 1 utilisera proportionnellement moins les choses communes prédécrites au paragraphe 1 sous les lettres b, d, g et h, i vu que son lot privatif est constitué pour partie du rez-de-chaussée de l'immeuble en façade et pour partie de l'atelier dont la seule partie commune est le terrain.

La clef de partage particulière est fixée par les quotités conformément à l'article 25,

## CHAPITRE II. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

### Section 1. - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties privatives.

#### 8. Règle générale d'interprétation

Les propriétaires ont l'usage et la jouissance de leurs lots respectifs dans les limites déterminées par le présent règlement et par la loi.

9. Scission et réunion de lots

Il est interdit aux propriétaires, de céder une partie de lot à une personne qui ne serait pas propriétaire d'un lot dans le bâtiment.

Il est possible de joindre, tant verticalement qu'horizontalement, deux ou plusieurs lots, ou un lot et une partie d'un autre lot qui appartient au même propriétaire. Il est également possible de réunir un lot ou une partie de celui-ci avec un lot situé dans un bâtiment contigu.

Si cette réunion affecte la solidité ou l'aspect esthétique de l'immeuble, les intéressés doivent se soumettre au prescrit du présent règlement.

Si un ou plusieurs lots ont été réunis les quotités rattachées à ces lots sont additionnées.

Si un lot est scindé, les quotités qui y sont rattachées sont réparties entre les lots nouvellement formés en proportion de leurs superficies respectives.

10. Aspects des lots privatifs

a. Il est interdit aux propriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur du bâtiment. L'entretien et la réparation de ces éléments privatifs se font conformément aux règles déterminées ci-après qui valent également pour l'entretien et la réparation des choses communes.

b. Il est interdit de pendre ou d'exposer aux fenêtres, terrasses et balustrades, des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique du bâtiment; dès lors il est interdit de faire sécher le linge aux terrasses avant de l'immeuble, ni d'y placer des antennes, récepteurs ou appareils en vue de capter ou de convertir l'énergie solaire ou éolienne.

c. Les avis de mise en location ou en vente pourront être apposés par les copropriétaires pour autant qu'ils correspondent à un modèle uniforme, éventuellement déterminé par le syndic.

d. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou de déconnecter des appareils et installations qui seraient actionnées ou branchées en commun, sauf autorisation du syndic, qui le cas échéant veillera à une révision des quotités dans les frais communs.

e. Les plaques nominatives ou de notoriété (sur lesquelles peut figurer la mention de la profession) des habitants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et les installations de sonnettes, dans l'ascenseur, aux portes des caves et des garages, doivent être d'un modèle uniforme. Le syndic y veille.

f. De même doivent être uniformes, les rideaux aux fenêtres, qui doivent être blancs et transparents, et couvrir toute la largeur et toute la hauteur des fenêtres. Les tentures seront toujours pendues au gré des propriétaires, même s'il n'y a pas de voilages. La règle de l'uniformité vaut aussi pour les marquises et pare-soleil.

g. Les propriétaires de magasins, de bureaux, pourront placer des enseignes, à l'intérieur de leur lot, derrière les fenêtres.

Une publicité extérieure n'est autorisée que dans les limites des murs latéraux du lot, pour autant que l'éclairage de cette publicité

d'ateliers,  
de salle de con-  
certs ou de théâ-  
tre.  
(renvoi approuvé)

ne puisse pas gêner les occupants, et pour autant qu'elle soit compatible avec les dispositions urbanistiques ou de sécurité.

#### 11. Travaux aux choses privatives

a. Lorsque des travaux aux parties privatives sont susceptibles d'affecter la solidité des choses communes, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic prend l'avis de l'architecte du bâtiment, ou d'un autre architecte désigné par lui, et, si cet avis est négatif, il porte l'affaire devant l'assemblée générale.

L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire dans les quinze jours après qu'il l'ait transmis au syndic; si l'avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision; si aucun avis n'a été transmis dans les quinze jours, le propriétaire est en droit d'exécuter les travaux à ses risques et périls.

b. Si un propriétaire néglige d'effectuer les travaux que son lot privatif requiert, alors que ceci peut causer un préjudice ou un dommage aux autres copropriétaires ou aux choses communes, le syndic le mettra en demeure par lettre recommandée, et fera exécuter lui-même les travaux aux frais du propriétaire.

#### 12. Mode d'utilisation

a. Les lots sont destinés tant à l'habitation privée qu'à des activités commerciales ou artistiques. Tout exercice d'une profession libérale, commerciale ou artistique, ou l'établissement d'un bureau, n'est autorisé que pour autant que cela soit compatible avec les dispositions urbanistiques applicables, et pour autant qu'il n'en naisse aucun trouble de voisinage.

b. Les lots destinés à l'habitation privée ne peuvent pas être habités par un nombre de personnes supérieur à celui qui correspond à la superficie et la disposition des lots.

c. Les propriétaires useront de leur lot et des parties communes conformément aux normes de soins consciencieux et aux dispositions applicables en matière d'hygiène et de sécurité.

Ils veilleront à limiter le trouble par le bruit lors de l'usage de récepteur de radio ou de télévision. Ils veilleront à ce que leurs appareils électriques ne parasitent pas et ne placent dans leurs lots d'autres moteurs que ceux qui actionnent leurs appareils ménagers, ou qui sont nécessaires à l'exercice de leur profession ou pour leurs activités commerciales ou de service. Ils veilleront à la sécurité des installations de gaz et d'électricité, en conformité avec les prescriptions qui y sont applicables.

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

#### 13. Occupation - notion

Dans le texte des statuts les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation" désignent tout droit réel, à l'exception du

d'une salle de concerts ou d'un théâtre.

(renvoi approuvé)

artistiques

(renvoi approuvé)

droit exclusif de pleine propriété, qui accorde un droit à l'usage ou la jouissance d'un lot privatif, tout droit personnel accordant l'usage ou la jouissance, ainsi que la simple tolérance par l'effet de laquelle a été accordée une autorisation temporaire d'occupation.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin par le terme "occupant", qui renvoie donc notamment à un usufruitier, emphytéote, locataire ou hôte temporaire, ou encore le personnel habitant le lot, mais en aucun cas à une personne qui se trouverait dans un lot ou occuperait celui-ci sans droit ni titre.

#### 14. Location

a. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription dans les registres de conservateur des hypothèques compétent. Elles sont dès lors également opposables à tout occupant au sens de l'article précédent.

b. Il sera mentionné à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts, lui sera remise. Il lui sera aussi signifié que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant communication régulière ainsi qu'il est dit plus loin. Il en est de même du règlement d'ordre intérieur.

c. Tout propriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation, est tenu d'en avvertir le syndic sans délai.

d. Tout propriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation, établira la preuve que les communications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

Tant que la loi n'en règle pas de manière expresse l'opposabilité, il devra en outre obtenir de l'occupant son engagement explicite de respecter les statuts, les décisions de l'assemblée générale et le règlement d'ordre intérieur.

e. Les propriétaires des lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé, veilleront à ce que la responsabilité de tous les occupants soit couverte à l'égard des autres copropriétaires et des voisins, et que les risques locatifs sont assurés comme il convient, avec renonciation au recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires.

f. Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'à des personnes respectant le standing du bâtiment et la destination des lots privatifs.

#### 15. Contrôle

En vue du contrôle des parties communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent permettre de façon permanente au syndic d'accéder à leur lot, moyennant rendez-vous préalable.

Ils veilleront à ce que cet accès soit également possible en leur absence, si cela s'avérait requis d'urgence.

Les propriétaires doivent de même, sans avoir droit à une indemnité, et le cas échéant sans délai, permettre l'accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés des travaux de réparation indispensables ou urgents, ou aux parties privatives appartenant à un autre propriétaire, ou à leurs lots privatifs lorsqu'ils sont négligents sur ce point au détriment d'autres propriétaires.

Ceci vaut en particulier lorsqu'il s'agit d'atteindre des robinets de fermeture ou des canalisations communes qui se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif.

## Section 2.- Droits et obligations des propriétaires quant aux parties communes.

### 16. Règle d'interprétation générale

Les propriétaires peuvent user et jouir des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Les propriétaires ne peuvent modifier les parties communes, sauf dans la mesure autorisée par le règlement de copropriété.

### 17. Application de cette règle

Sous réserve de dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes sont applicables.

Les propriétaires ne peuvent exécuter ni faire exécuter de travaux ménagers dans les parties communes;

Aucune concession ni autorisation précaire à l'égard de telles activités qui sont inconciliables avec l'emploi normal des choses communes, ne pourra être considérée comme impliquant un accord, et une telle concession ou autorisation donnée pourra donc toujours être retirée.

### 18. Installations utilitaires

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

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

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

### 19. Antenne et récepteurs

Des antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne ne peuvent être placés sur le toit que suite à une décision de l'assemblée générale.

### 20. Travaux d'entretien et de réparation

la chaudière, les compteurs (renvoi approuvé)

a. Le nettoyage, l'entretien et la réparation des choses communes, ainsi que des éléments privatifs qui sont visibles de la voie publique sont exécutés aux dates et de la manière déterminées par le syndic, s'il s'agit d'activités à considérer comme de conservation ou de simple administration; pour les travaux qui ne sont ni de conservation ni de simple administration, la décision sera prise par l'assemblée générale.

b. Tout copropriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux.

#### 21. Droit d'initiative des copropriétaires

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qui lui semble utiles.

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

Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans juste motif à des travaux qu'un copropriétaire juge utiles, même s'ils affectent les parties communes, ce propriétaire peut se faire autoriser par le juge à les accomplir seul et à ses frais.

#### 22. Dompage causé par les copropriétaires

La réparation du dompage causé à un copropriétaire qui est mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou leur association est répartie entre tous les copropriétaires, y compris la victime, en proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Le copropriétaire qui intente une action visée à l'article précédent est dégagé de toute responsabilité pour tout dompage qui pourrait résulter de l'absence de décision, pour autant que le loi y pourvoie.

### Section 3.- Critères et mode de calcul de la répartition des charges.

#### 23. Enumération

Sont communes, toutes les charges et tous les frais qui ont trait

- a. aux dépenses d'entretien, d'usage, de réparation, de renouvellement, d'administration des choses communes;
- b. aux indemnités dues par l'ensemble des copropriétaires ou leur association;
- c. à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association;
- d. aux frais de procédure intentée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ou leur association;
- e. aux impôts, taxes et rétributions, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées à charge d'un propriétaire;
- f. à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association.

24. Contribution à ces charges

Chaque copropriétaire participe aux charges communes, soit en fonction de la valeur de son lot, soit en proportion de l'utilité pour son lot des biens et services communs donnant lieu à ces charges, comme il est stipulé ci-après.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des quote-part dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ou d'activités déployées par un copropriétaire, ou de travaux exécutés, sans préjudice de son droit de s'adresser dans ce but au juge, si la loi lui octroie cette possibilité.

25. Répartition des charges.

§ 1. Charges communes à l'usage de tous

Les charges de l'indivision générale sont réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes [ mille unités ].

§ 2. Charges communes soumises à une clef de partage particulière.

Les charges relatives aux choses faisant l'objet d'une clef de partage particulière, sont réparties comme suit :

Pour le lot 1,	
- à concurrence de deux cents millièmes	200
Pour le lot 2,	
- à concurrence de huit cents millièmes	800
Ensemble : mille/millièmes :	<hr/> 1.000.-

26. Fonds de roulement et fonds de réserve

a. 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 les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

Le montant de la provision ou de l'avance et la périodicité de son paiement (mensuel, trimestriel ou semestriel, annuel) est déterminé lors de la première l'assemblée générale.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic, et perçu par lui, afin d'être utilisé pour le paiement des charges communes ainsi qu'il a été dit. Le syndic mentionne sur les relevés périodiques le montant dû et la T.V.A. due sur ce montant.

Le syndic soumet chaque année son décompte à l'approbation de l'assemblée générale; le cas échéant, le montant de la provision sera alors revu pour l'année suivante.

Le paiement de provisions ou d'avances n'implique pas l'approbation du décompte; celle-ci ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

b. 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.

L'importance des apports de réserve est déterminée par l'assemblée générale. La perception, l'administration et l'affectation sont confiées au syndic.

#### 27. Indivision - usufruit.

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot en usufruit (ou tout autre droit d'usage réel) et nue propriété, ou si ce lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais relatifs à ce lot sont dus par tous les Consorts avec indivision et solidarité entre eux, sans que quiconque d'entre eux ne puisse invoquer de bénéfice de discussion ou ne puisse opposer à l'association des copropriétaires ou au syndic qui agit pour cette association, de clé de partage légale ou conventionnelle.

#### 28. Transmission d'un lot

a. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le nouveau propriétaire, ou, pour autant qu'une partie ou la loi l'y oblige, le notaire instrumentant, est tenu de demander au syndic de l'association des copropriétaires un état

- (1) du coût des dépenses de conservation, entretien, réparation et réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- (2) 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;
- (3) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

La réponse, si elle a été demandée par le notaire, est transmise aux parties; de même, si le syndic n'a pas répondu dans les quinze jours de la demande, le notaire en avise les parties.

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

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

#### 29. Recouvrement forcé des frais communs

a. Le copropriétaire qui n'a pas payé la provision ou l'apport de réserve qui lui a été demandé, dans les quinze jours après réception de l'avis du syndic l'y invitant, est rappelé à ses obligations par lettre recommandée ou par porteur, par les soins du syndic. Dès ce moment les

intérêts sur toutes sommes dues courent de plein droit; ils sont calculés par jour de retard sur base d'un taux de un pourcent (1 %) par mois.

Il en est de même pour toute somme due par un copropriétaire à l'association des copropriétaires et pour le paiement de laquelle il aurait un retard de plus de quinze jours.

b. Le syndic a le pouvoir d'assigner tout copropriétaire défaillant en paiement de toutes sommes dues par lui, augmentées des intérêts, des frais et du montant de l'indemnité due à l'association des copropriétaires.

c. En garantie du paiement des sommes dues par lui, tout copropriétaire cède par la signature de son acte d'acquisition de son lot privatif, au syndic, qui agit pour l'association des copropriétaires, toutes créances à l'égard de locataires ou de titulaires de droit d'usage sur son lot privatif, et en particulier le droit de percevoir les loyers et contributions aux charges communes dues par les locataires ou occupants, à concurrence de toutes sommes due par ce copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Dès signification en bonne et due forme de cette cession de créance, le locataire ou tiers concerné ne pourra plus payer valablement qu'entre les mains du syndic.

### 30. Assurance incendie

a. Les risques simples contre les dommages causés par l'incendie, l'électricité, les attentats et conflits du travail, la tempête, la grêle, la pression de la glace ou de la neige, les catastrophes naturelles, les eaux, le bris de vitrage, les pertes indirectes tant aux parties privatives que communes du bâtiment et du terrain, sont assurés par une police d'assurance collective.

b. L'assurance incendie couvre, conformément à l'article 61 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, également les dégâts causés par la foudre, l'explosion, l'implosion ainsi que la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux.

Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés à ceux-ci par les secours ou tout moyen convenable d'extinction, de préservation ou de sauvetage, les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre, les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre, la fermentation ou la combustion spontanée suivies d'incendie ou d'explosion.

c. La garantie est accordée également aux personnes suivantes, qui sont considérées comme assurés, outre les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes vivant à leur foyer, leur personnel dans l'exercice de ses fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions, et toute autre personne mentionnée comme assuré dans le contrat d'assurance.

Les conditions d'assurance seront déterminées de manière à éliminer l'application de la règle proportionnelle.

d. Les copropriétaires n'ont pas de recours entre eux, ni contre l'association des copropriétaires, ni contre les occupants autres que les

locataires, même si les dégâts sont nés dans un lot privatif du bâtiment, sauf le cas de la mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également au recours contre les locataires pour autant que le bail prévoit également une renonciation à tout recours contre eux. Les copropriétaires imposeront à leur locataire la renonciation à un tel recours.

### 31. Assurance de responsabilité

a. La responsabilité de tout copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour tout dommage causé à des tiers sur base des articles 1382 à 1386bis du Code civil et le recours des tiers du chef de cette responsabilité seront également couverts par une police d'assurance collective.

b. Les biens et bâtiments au sens de ces dispositions sont aussi bien les parties privatives que les parties communes du bâtiment. Les tiers au sens de ces dispositions sont les autres copropriétaires que ceux qui sont rendus responsables, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic, et tout occupant d'un lot privatif du bâtiment.

c. Les premières polices seront conclues, au nom des copropriétaires, par le syndic.

Par la signature de son acte d'acquisition, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration au syndic afin qu'il conclue les polices en leur nom.

Les polices seront prolongées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues également par le syndic, qui exerce ce pouvoir au nom des copropriétaires par l'effet de la même procuration tant que ce pouvoir ne lui est pas accordé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par la loi.

### 32. Recettes et revenus communs

a. Les copropriétaires ont droit aux recettes et revenus des biens communs en proportion de leur quote-part dans ces parties communes, pour autant qu'il s'agisse de choses communes destinées à leur usage également.

b. Chaque copropriétaire a droit dans la même proportion aux indemnités qui sont accordées à l'ensemble des copropriétaires ou à l'association des copropriétaires par application des polices mentionnées aux articles précédents.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du bâtiment détruit sont affectées par priorité à la reconstruction du bâtiment, lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre les copropriétaires, occupants ou les tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété, c'est-à-dire de l'indivision générale du bâtiment qui doit être reconstruit.

Si en cas de destruction totale ou de destruction partielle d'au moins 75 % du bâtiment (en ce non compris la valeur du terrain), il n'est pas décidé de reconstruire, cette décision entraîne de plein droit la

levée du statut de copropriété forcée des bâtiments divisés en lots privatifs. La décision de ne pas reconstruire entraînera de plein droit la dissolution de cette association.

#### Section 4.- L'assemblée générale.

##### 33. Définition

Une assemblée générale réunit tous les copropriétaires ayant une quote-part dans les parties communes.

##### 34. Pouvoirs

L'assemblée générale est compétente en toutes matières se rapportant aux parties communes et aux intérêts communs des copropriétaires.

Elle est compétente en particulier pour toutes décisions portant sur

- a. la disposition, l'administration, en ce compris la nomination et la révocation du syndic, l'usage et la jouissance des choses communes, des travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur,
- b. les actions en justice, tant en demandeur qu'en défendeur,
- c. l'acquisition de biens immeubles destinés à devenir communs,
- d. la modification des statuts, en ce compris celle des clés de répartition des quotes-parts dans les parties communes et de partage des charges communes,
- e. la réparation et la reconstruction du bâtiment endommagé.

L'assemblée générale annuelle délibère en tout cas sur les comptes que le syndic doit lui soumettre, sur la quittance à donner au syndic, sur les provisions à établir pour l'année suivante, et des travaux à exécuter aux parties communes du bâtiment.

##### 35. Délégation de pouvoirs

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

##### 36. Dates auxquelles l'assemblée générale se réunit

a. L'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an, et pour la première fois dans les six mois des présentes.

b. La première assemblée générale détermine la date à laquelle l'assemblée annuelle se tiendra.

c. L'assemblée générale peut également être convoquée en séance extraordinaire, après convocation comme il est dit ci-après.

##### 37. Convocation de l'assemblée générale

a. La première assemblée générale est convoquée par le syndic.

b. Les assemblées suivantes sont convoquées par le syndic ou selon les modalités déterminées ci-après.

c. La convocation se fait par lettre recommandée adressée aux copropriétaires à leur domicile réel ou élu, ou est remise aux copropriétaires par porteur, et est envoyée ou remise quinze jours avant la réunion.

La convocation mentionne l'ordre du jour sur lequel délibérera l'assemblée générale. A chaque point de l'agenda il est mentionné quelle majorité est requise pour que la décision soit valablement prise.

d. L'assemblée générale extraordinaire est convoquée, soit par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes, soit par le syndic chaque fois que l'intérêt commun l'exige.

### 38. Composition de l'assemblée générale.

a. Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

b. Il peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, qui sera membre de l'assemblée générale ou non, mais il ne peut être représenté par le syndic ou par un employé de l'association des copropriétaires.

c. En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif, ou lorsque celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

### 39. Quorum

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

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

### 40. Bureau de l'assemblée

Le syndic exerce la fonction du bureau et est le président de l'assemblée générale.

### 41. Voix aux assemblées générales

a. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

b. Aucun copropriétaire ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

c. 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.

d. A cet effet une liste de présence sera signée en début de réunion par les copropriétaires ou leurs mandataires, sur laquelle sera mentionnée avec quel nombre de voix il peut participer au vote, ou pour quel point de l'ordre du jour il ne peut pas y participer.

#### 42. Majorités requises

a. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix, sauf pour les matières désignées ci-après qui nécessitent une majorité particulière.

b. L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- (1) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- (2) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- (3) 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.

c. L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- (1) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- (2) de la modification de la destination de l'immeuble;
- (3) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- (4) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- (5) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

d. L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- (1) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété
- (2) de toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

#### 43. Procès-verbaux des assemblées générales

a. Il est dressé procès-verbal des assemblées; celui-ci sera signé par le bureau; les membres qui le désirent, ou leur mandataire, signent également.

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

c. Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant communication comme il est dit ci-après, opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel d'un lot privatif du bâtiment, et à toute personne à qui une autorisation d'occupation a été accordée, en d'autres termes à tout occupant de l'immeuble. Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

- (1) Les décisions adoptées avant la vente ou la concession du droit réel ou personnel ou l'autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui concède le droit ou accorde l'autorisation : il doit communiquer à l'acquéreur ou à l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et où ce registre peut être consulté.

Le vendeur ou le concédant du droit réel ou personnel ou de l'autorisation d'occupation est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires, de l'acquéreur et du titulaire du dommage né du retard ou de l'absence de cette communication.

L'acquéreur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic en vue d'obtenir la consultation du registre.

- (2) Les décisions adoptées après la vente ou la concession du droit réel ou personnel ou l'autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient du droit de vote à l'assemblée générale qui a pris la décision. L'occupant est informé de ces décisions par le syndic qui les lui communique par un avis envoyé par pli recommandé à la poste, dans les quinze jours après que la décision ait été prise.

#### 44. Recours contre les décisions de l'assemblée générale

Les décisions de l'assemblée générale ne sont susceptibles de recours que pour autant et dans la mesure où la loi y pourvoit. Il en est de même pour le recours direct devant le tribunal, entre autre pour toute matière relative à la copropriété, la répartition des quotes-parts dans cette copropriété ou le partage des charges.

### Section 5. - Le syndic.

#### 45. Mission générale

L'administration journalière du bâtiment et de l'association des copropriétaires est confiée au syndic.

#### 46. Nomination

La premier syndic est Monsieur François RAMBEAUX, administrateur de \*\* mais son mandat expire de plein droit à la première assemblée générale. Dès que la première assemblée générale s'est réunie elle est seule compétente pour nommer et révoquer le syndic.

Le mandat du syndic ne peut en aucun cas excéder cinq ans, mais est renouvelable. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. L'assemblée générale peut

\*\* société,  
demeurant à  
Andennes, rue  
Bertrand, 71.  
(renvoi approuvé)

toujours révoquer le syndic.

#### 47. Publicité

a. La nomination ou la désignation du syndic est rendue publique par affichage, dans les huit jours de celle-ci, d'un extrait, à l'entrée de l'immeuble où est situé le siège de l'association des copropriétaires; cet affichage doit toujours être visible et ne peut être déplacé.

b. L'extrait indique la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic, et, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

L'extrait doit, le cas échéant, être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai.

En outre il est indiqué où, au siège de l'association des copropriétaires, le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté. Le syndic est responsable de cet affichage.

#### 48. Missions du syndic.

Le syndic a pour mission :

- a. de convoquer les assemblées générales aux dates fixées par le présent règlement, lorsque les copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes du bâtiment le demandent, et de sa propre initiative chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et d'en permettre la consultation par tout intéressé;
- c. d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;
- d. de porter à la connaissance de tout titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, les décisions de l'assemblée générale, et ceci en conformité avec les statuts;
- e. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- f. veiller au calme et à l'ordre dans le bâtiment, au bon entretien des parties communes de celui-ci;
- g. d'administrer le patrimoine de l'association des copropriétaires;
- h. de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique;
- i. de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- j. de conclure, selon les instructions qui lui seront données par l'assemblée générale, les contrats d'assurance ainsi qu'il est spécifié dans ces statuts, de livraison pour services utilitaires, l'entretien de l'ascenseur et autres appareils et installations communes, l'embauche et le congé du personnel d'entretien, et ceci au nom de l'association des copropriétaires.

- k. de transmettre au notaire qui lui en fait la demande le relevé des frais dont il a été décidé par l'assemblée générale avant la transmission d'un lot privatif, ou qui peuvent être dus suite à des litiges nés avant cette transmission.

#### 49. Pouvoirs

a. Les présents statuts accordent au syndic les pouvoirs requis pour l'exécution de ces missions telles qu'elles sont décrites à l'article précédent.

b. Le syndic qui agit dans les limites de ses pouvoirs et au nom de l'association des copropriétaires engage celle-ci valablement.

#### 50. Responsabilité

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

L'assemblée générale peut adjoindre au syndic défaillant un administrateur provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

#### 51. Rémunération

Le syndic est rémunéré selon modalités décidées par l'assemblée générale.

#### 52. Conseil de gérance

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

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

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

### Section 6. - Règlement d'ordre intérieur.

#### 53. Etablissement d'un règlement d'ordre intérieur

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur. Le syndic peut rédiger un tel règlement.

Déterminer le contenu de ce règlement, le modifier ou le compléter ressort cependant de la compétence exclusive de l'assemblée générale, dès que l'association a acquis la personnalité civile. L'assemblée générale décide à cet égard à la majorité des trois quarts des voix, s'agissant de l'usage et de la jouissance des parties communes du bâtiment.

Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

#### 54. Communication et opposabilité

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

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place

et sans frais par tout intéressé.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables à ceux et par ceux à qui et par qui les décisions de l'assemblée générale le sont, de la même manière et moyennant les mêmes conditions.

#### Section 7.- Dispositions finales diverses.

##### 55. Election de domicile

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

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

##### 56. Frais

Les frais pour l'établissement des statuts du bâtiment sont à charge des acquéreurs de lots privatifs dans ce bâtiment.

#### DONT ACTE

Reçu à Anderlecht, date que dessus.

Lecture faite aux comparants, ceux-ci ont signé avec moi,  
Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré douze rôles treize renvois au premier bureau de l'enregistrement d'Anderlecht, le douze août mil neuf cent nonante-six, volume 11, folio 71, case 17. Reçu : mille francs (1.000).  
Le Receveur (signé) a.i. M. DREZE.

37077 24

PROCURATION POUR VENTE D'IMMEUBLE

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT ~~NONANTE-SIX~~

Le premier août.

Par devant Nous, Maître Lilliane VERBRUGGEN,  
Notaire à la résidence d'Anderlecht.

ONT COMPARU:

1. Madame Miria Chana LIPSYC, (parfois orthographié Micha Chana LIPSEYE), administrateur de sociétés, née à Lodz (Pologne) le vingt-cinq janvier mil neuf cent dix-sept, veuve de feu Isaac GRIMBERG, demeurant à Uccle, rue Général Lotz, 108.

2. Madame Rachel GRIMBERG, administrateur de sociétés, née à Etterbeek, le cinq juin mil-neuf cent trente-sept, épouse de Monsieur Fredy GOLDBERG, né à Berlin (Allemagne), le six avril mil neuf cent trente, demeurant à Uccle, avenue Fond'Roy, 151.

Mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Lilliane Verbruggen, soussigné, le huit juin mil neuf cent quatre-vingt-cinq, régime non modifié à ce jour.

3. Madame Nicole GRIMBERG, femme au foyer, née à Watermael-Boisfort, le dix-sept avril mil neuf cent quarante-quatre, divorcée, demeurant à Uccle, avenue Winston Churchill, 152.

Comparant désigné plus loin par les mots « la partie mandante ».

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spéci

Madame Christine DEMEERSSEMAN, employée, demeurant à Woluwe-Saint-Lambert, Tomberg, 207 - bte 7

1000



Désigné plus loin par le mot « mandataire ».

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom:

Vendre tout ou partie des immeubles suivants:

**COMMUNE DE SAINT-GILLES, deuxième division.**

Un immeuble de rapport et professionnel avec atelier, divisé en deux entités sis rue **Fernand Bernier, 10**, où il présente un développement de façade suivant titre de sept mètres cinquante centimètres contenant en superficie d'après titre trois ares trente-huit centiares quinze dixmilliaires, cadastré section A, numéro 292/d/8 pour un are trente centiares, étant la maison d'habitation et section A numéro 292/e/8 pour deux ares dix centiares, étant l'atelier arrière, tenant ou ayant tenu à 1) Monsieur Ali Dadjih, à Saint-Gilles, 2) Monsieur Philippe Marcel Stienlet, épouse de Françoise Georgette Bodart, à Namur, 3) L'Association des Oeuvres Paroissiales de Saint-Gilles, à Saint-Gilles, 4) Madame Eliane Jeanne Mouchie et Consorts, à Saint-Gilles, 5) Madame Lucie Virginie Simonne Marie Timmermans, à Saint-Gilles.

V<sup>i</sup> de dresser tout ac  
de base et règlement  
copropriété

M. L.  
R. G.  
M. G.  
J. S.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;  
Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables;  
Faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes; faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux taxes éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;  
Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;  
Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;  
Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que se soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où-une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Le notaire soussigné certifie les nom ,prénoms, lieu et date de naissance de la partie mandante au vu des pièces de l'état civil.

DONT ACTE. EN BREVET

Fait et passé à *Amstelveen*

Lecture faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.



*M. Lipszyc*

*R. Grumbina*

*R. Grumbina*

*Michiel*

*Ufficial de not.*  
*et de l'Etat civil.*  
*M. L.*  
*R. G.*  
*not.*  
*iss.*

Exemplaire deux .....  
de douze cent .....  
de .....  
de mille francs (1.000) .....  
96  
66  
10

*[Signature]*

# LILIANE VERBRUGGEN

NOTAIRE

PLACE BARA, 22  
ANDERLECHT - 1070 BRUXELLES  
TEL. 521 92 30 (2L.)  
523 94 34  
FAX 523 94 33  
C.C.P. 000 - 1488872 - 19

Anderlecht, le 3 février 1999

Monsieur et Madame RAMBEAUX-LALLEMEND  
rue Fernand Bernier, 10

1060 \_\_\_\_\_ BRUXELLES

LV/CD

Chère Madame,  
Cher Monsieur,

Concerne : Acquisition rue Fernand Bernier, 10 à Saint-Gilles  
\_\_\_\_\_ Acte de base et statuts de copropriété \_\_\_\_\_

J'ai l'avantage de vous envoyer, sous ce pli, votre titre de propriété ainsi qu'une copie de l'acte de base concernant les actes repris sous rubrique.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments les plus dévoués.





ÉTUDE

de

M<sup>re</sup> Liliane VERBRUGGEN

NOTAIRE

à ANDERLECHT - 1070 BRUXELLES

Place Bara 22

Téléphones : 521 92 30 - 523 94 34

Acte de base

Statuts de Copropriété

Saint-Gilles

Rue Fernand Bernier, 6

Acte du 8 août

1996