



ÉTUDE
de
M^{tre} 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

ACTE DE BASE

STATUTS DE COPROPRIETE

Acte de base, Règlement de copropriété
Règlement d'ordre intérieur

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE L'IMMEUBLE SIS A
1190 FOREST, BRUXELLES, rue des Alliés, 139

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-NEUF

Le vingt-six août

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

A COMPARU :

Madame Marguerite Jeannette Antoinette KIEKENS, administrateur de société, née à Jette, le onze janvier mil neuf cent quarante-sept, demeurant à Bruxelles, deuxième district, avenue de l'Amphore, 9, divorcée.

Laquelle nous a exposé et déclaré ce qui suit :

PREMIERE PARTIE - ACTE DE BASE

1. La comparante est seule propriétaire du bien immobilier suivant :

COMMUNE DE FOREST, première division

Une maison sise rue des Alliés, 139, où elle présente un développement de façade de six mètres , contenant en superficie, d'après titre de un are dix-sept centiares quatre-vingt-sept dixmilliares, actuellement cadastrée section A, numéro 69/Y/39, pour un are vingt centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

Madame Marguerite Kiekens, comparante, est propriétaire du bien prédicté pour l'avoir acquis de Monsieur Michel Auguste Gustave Elie Jean Helson, rédacteur, époux de Madame Gabrielle Emma Emilie Armande Nolf, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Liliane Verbruggen, soussigné, et Maître Yves Steenebruggen, notaire résidant à Forest, le douze janvier mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-cinq, volume 11.528, numéro 9.

Monsieur Michel Helson en était propriétaire pour l'avoir reçu de Madame Berthe Félicie Ophalvens, pensionnée, veuve de Monsieur Raoul Michel Helson, à Forest, aux termes d'un acte de donation entre vifs, en avancement d'hoirie, reçu par le notaire Yves Steenebruggen, prénommé, le dix-sept mai mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois juin suivant, volume 11.111, numéro 8.

Madame Berthe Ophalvens en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans les successions de ses parents, les époux Auguste Jean Joseph Ghislain Ophalvens, ferronier, et Elisabeth Jeanne Augustine Leemans, sans profession, à Forest, décédés respectivement à Uccle, le dix-neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-sept, et à Forest, le vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-trois, laissant pour seule héritière légale et réservataire leur fille unique, étant Madame Berthe Ophalvens, veuve de Monsieur Raoul Helson.

Originairement le bien prédicté appartenait à Monsieur Auguste Ophalvens et son épouse Madame Elisabeth Leemans, prénommés, pour l'avoir acquis de Jean Antoine Vanden Bemden, cordonnier, et son épouse Madame Maria Joséphine Henderson, sans profession, à Forest, aux termes d'un acte reçu par le notaire Victor Sohet, à Forest, le treize mai mil neuf cent trente-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-cinq mai suivant, volume 1950, numéro 25.

2. Conditions particulières

A cet égard Madame Marguerite Kiekens déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien objet des présentes et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas.

3. La comparante à l'intention de créer des lots privatifs qui constituent le bâtiment et déclare vouloir établir en la forme authentique le présent acte de base et le règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble. Ils sortiront leur effet dès qu'un lot privatif au moins aura été vendu ou attribué.

4. 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 Forest, rue des Alliés, 139, 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.

5. Documents annexés

Au présent acte sont annexés pour en faire partie intégrante les croquis du sous-sol, du rez-de-chaussée (appartement et flat arrière), d'un étage type pour le premier et deuxième étage, et un croquis du troisième étage valant comme représentation graphique explicative du texte des statuts avec lequel il forme un tout (Annexe 1-2-3-4).

6. 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"

7. Description des parties privatives

Le bâtiment est scindé en six parties privatives :

I. Flat arrière, ancien atelier transformé en flat, situé en fond de parcelle, comprenant:

a)en propriété privative et exclusive:

- rez-de-chaussée et W.C. carrelés
- premier étage en mezzanine ouverte
- premier étage zone bain (bain sabot, lavabo)
- fenêtre uniquement vers cour intérieure, un vélux en toiture
- toiture du flat

La cour est séparée de la cour sous-sol et cour rez-de-chaussée par une balustrade en fer forgé

Le propriétaire du flat arrière aura la jouissance exclusive de la cour à charge pour lui de l'entretenir.

b)en copropriété et indivision forcée:

les cent trente-trois/millièmes (133/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

II. Appartement à moitié enterré, au niveau du sous-sol, comprenant

a)en propriété privative et exclusive:

pièce rue, pièce centrale, pièce arrière comprenant la cuisine et la salle de bains (fenêtre à rue au niveau du trottoir et fenêtre arrière dans courette)

Le propriétaire de cet appartement aura la jouissance exclusive de la courette à charge

pour lui de l'entretenir.

b) en copropriété et indivision forcée:

les soixante-quatre/millièmes (64/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

III. L'appartement sis au rez-de-chaussée, et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- une pièce vers la rue avec deux fenêtres
- une pièce centrale, avec une fenêtre vers la cour
- une pièce salle de bains, avec une porte vitrée vers la cour

b) en copropriété et indivision forcée:

les cent nonante et un/millièmes (191/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

IV. Appartement sis au premier étage:

a) en propriété privative et exclusive:

- une pièce vers la rue avec balcon
- une cuisine avec fenêtre sur la rue
- hall d'entrée
- une pièce centrale
- un ensemble vitré sur ancien balcon sur cour arrière avec local chaudière, hall chambre, et salle d'eau

b) en copropriété et indivision forcée:

les deux cent deux/millièmes (202/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain

V. Appartement au deuxième étage:

a) en propriété privative et exclusive:

- une pièce vers la rue avec fenêtre
- une cuisine avec fenêtre sur la rue
- hall d'entrée
- une pièce centrale
- un ensemble vitré sur ancien balcon sur cour arrière avec local chaudière, hall chambre, et salle d'eau

b) en copropriété et indivision forcée :

les cent nonante-sept/millièmes (197/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

VI. Appartement troisième étage:

a) en propriété privative et exclusive:

appartement non rénové et sans équipement, sous toiture, comprenant:

- une pièce vers la rue avec fenêtre
- une cuisine avec fenêtre sur la rue
- une pièce centrale
- un ensemble vitré sur ancien balcon sur cour arrière avec local chaudière, hall chambre, et salle d'eau
- hall sur palier escalier
- l'espace en toiture (grenier)

b) en copropriété et indivision forcée:

les deux cent treize/millièmes (213/1.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Remarque:

1. La jouissance exclusive de la cour est attribuée au propriétaire du flat arrière, à charge pour lui de l'entretenir.
La jouissance exclusive de la courvette est attribuée au propriétaire de l'appartement prédicté sub II, à charge pour lui de l'entretenir.
2. Il n'est pas attribué de quotités en copropriété aux caves.

8. 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 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 éventuel;
- (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 plaques nominatives ou de notoriété;

- (2) les sonnettes aux portes d'entrée des appartements;
- (3) les boîtes aux lettres.

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

- (4) la couverture extérieure de la toiture du flat arrière et des descentes d'eau.

9. 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.

10. Description des parties communes du bâtiment.

Les parties communes figurées notamment sous liséré orange au croquis ci-annexé, se composent :

- a. du terrain sur lequel l'immeuble est construit;
- b. des murs mitoyens;

- c. des murs maîtres, des façades, des fondations;

d. au rez-de-chaussée: du vestibule d'entrée ainsi que des accessoires (éclairage, parlophonie, minuterie, l'escalier vers les caves avec sa cage; la porte d'entrée en acier et verre martelé;

- e. aux étages: l'escalier avec sa cage, les paliers;

- f. d'une manière générale:

1. de l'ensemble des cheminées, aeras et canalisation communes d'électricité, de gaz et d'eau, à l'exclusion de ceux à usage exclusif des parties privatives et les desservant;

2. de l'ensemble de la toiture du bâtiment avant/couverture, charpente et corniches) de la charpente, de la toiture du flat arrière (étant rappelé que sa couverture, ses corniches et descente d'eau sont propres)

- 3. de l'ensemble de l'ossature du gros oeuvre et des façades des deux bâtiments.

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

13. 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.

14. 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 sa 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.

15. 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 réfection de ces éléments privatifs se font conformément aux règlements déterminées ci-après qui valent également pour l'entretien et la réfection des choses communes.

Il sera permis d'installer des fenêtres du type "Velux" dans la toiture du flat arrière ainsi que des bouches d'aération supplémentaires pour autant que ce placement n'affecte pas la structure de la toiture.

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. Une publicité extérieure n'est autorisée que dans les limites des murs latéraux du lot, pour autant que l'éclairage de cette publicité ne puisse pas gêner les occupants, et pour autant qu'elle soit compatible avec les dispositions urbanistiques ou de sécurité.

16. Travaux aux choses privatives.

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.

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.

17. Mode d'utilisation.

a. Les lots sont destinés à l'habitation privée. 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 naissse 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 placeront 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.

18. Occupation-

Dans le texte des statuts les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation" désignent tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de propriété, qui accorde un droit à 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.

19. 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'occupant 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 avertir 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 le 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 copropriétés et des voisins, et que les risques locatifs soient 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.

20. 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 la chaudière, les compteurs des robinets de fermeture ou des canalisations communes qui se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif.

21. 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 sans la mesure

autorisée par le règlement de copropriété.

Les parties communes devront être libérées de tout objet.

Les clients des professions libérales auront libre passage aux parties communes .

22. 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 belle concession ou autorisation donnée pourra donc toujours être retirée.

23. 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.

24. Antenne et récepteurs du bâtiment avant.

Des antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne ne peuvent être placés sur le toit qu'avec l'accord de l'assemblée générale.

Une parabole pourra être placée sur le toit du flat arrière pour autant qu'elle soit de gabarit discret et/ou transparente.

25. Travaux d'entretien et de réparation.

a. Le nettoyage, l'entretien et la réfection 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.

c. Si des travaux aux choses communes ou privatives nécessitent le passage d'entrepreneur et architecte et leurs ouvriers dans les parties privatives, le propriétaire et l'occupant de ce lot devront tolérer ce passage, qui devra s'effectuer de façon à déranger

l'occupant dans la moindre mesure.

26. Droit d'initiative des copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qui lui semblent 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 et à ses frais.

27. Dommage causé par les copropriétaires.

La réparation du dommage causé à un copropriétaire qui est mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires, y compris la victime, incombe aux copropriétaires 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 dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision, pour autant que la loi y pourvoie.

28. 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 procédures intentées par ou contre l'ensemble des copropriétaires ou leur association;

e. aux impôts, taxes et rétribution, pour autant qu'ils ne soient pas enrôlés 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.

29. 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.

30. Répartition des charges.

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).

31. 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 des 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 assemblée générale.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic, et perçu par lui, afin d'être utilisé pour le payement 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 toiture.

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

32. 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 le 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.

33. 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 s'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 défection décidées par l'assemblée générale ayant la date de la transmission, mais dont le payement 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 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.

34. 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 courrent de plein droit; ils sont calculés par jour de retard sur base d'un taux d'un pourcent 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.

35. 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 le 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 toutes 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 du 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, autres 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.

36. 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 1386 bis 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, par le syndic au nom des copropriétaires.

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 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.

37. 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 mentionnés 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 soit être reconstruit.

Si en cas de destruction totale ou de destruction partielle d'au moins septante-cinq pour cent 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.

38. Définition.

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

39. 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;

40. Délégation de pouvoirs.

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

41. 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.

42. 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.

43. 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.

44. Quorum.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus 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.

45. Bureau de l'assemblée.

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

46. 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 employé 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.

47. 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 dispositions 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.

48. 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 elle sont opposables.

(1) Les décisions adoptées avant la vente ou la concession du droit réel ou personnel ou l'autorisation d'occupation 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.

49. 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.

50. Mission générale.

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

51. Nomination.

Le premier syndic est 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 toujours révoquer le syndic.

52. 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.

53. Mission 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 la 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 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.

54. 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.

55. 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.

56. Rémunération.

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

57. 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.

58. 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.

59. Election de domicile.

Chaque copropriétaire sans domicile ou résidence habituelle en Belgique est tenu de faire élection de domicile en Belgique, à une adresse ou 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.

60. FRAIS

Les frais pour l'établissement des statuts du bâtiment sont à charge des acquéreurs des lots privatifs dans ce bâtiment au prorata des millièmes acquis par eux.

ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants au vu des pièces requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Anderlecht, date que dessus.

Lecture faite à la comparante, elle a signé avec nous, Notaire

Suivent les signatures

Suivent les croquis

Pour Copie Conforme



