

Olivier DUBUISSON
Notaire
Société Civile à forme de SPRL
Rue Américaine 100
Ixelles - 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise: 0460222537

=====
GESTIONNAIRE: OLIB R 137
DOSSIER NUMERO:30060
FICHER: OLIB/IMMOBILIER/YAHYA/ACTEDEBASE
TRANSCRIT AU 3^{ième} BUREAU DES HYPOTHEQUES DE BRUXELLES
LE SOUS LA FORMALITE
DROIT DE CINQUANTE EUROS PERCU SUR DECLARATION PAR LE
NOTAIRE OLIVIER DUBUISSON, DE RESIDENCE A IXELLES

=====
ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le vingt-trois janvier

Par devant Nous, Maître Olivier DUBUISSON, Notaire de
résidence à Ixelles,

A COMPARU

Monsieur YAHYA JDIDI Moner, né à Schaerbeek, le dix-neuf
mars mil neuf cent soixante-six, divorcé non remarié, de
nationalité marocaine, domicilié à 1000 Bruxelles, rue
des Palais, 336.

Numéro national 66031916788

Dont l'identité a été attestée au vu de sa carte
d'identité d'étranger.

Ci-après invariablement dénommé « les comparantes » ou
« la comparante ».

EXPOSÉ PRÉALABLE

La comparante m'a déclaré être propriétaire du bien
immeuble ci-après décrit.

DESCRIPTION DU BIEN

Ville de Bruxelles - treizième division

Un immeuble commercial comprenant maison d'habitation avec
magasin, situé rue des Palais 336 cadastré selon titre et
extrait récent de matrice cadastrale section D numéro 527
X 2 pour une superficie de deux ares quarante centiares
(2a 40ca).

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur YAHYA JDIDI Moner est propriétaire du bien pour
l'avoir acquis de la société privée à responsabilité
limitée MICROELECTRONIC IMPORT-EXPORT en faillite, aux
termes d'un acte reçu par le Notaire Pierre De Doncker à
Bruxelles, le vingt-neuf avril mil neuf cent nonante-
trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de
Bruxelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-trois
volume 11245 numéro 14.

La société faillie en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société privée à responsabilité limitée « DOUBLE DUTY » à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Michel CORNELIS à Anderlecht le dix-neuf mars mil neuf cent nonante et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le deux avril suivant, volume 10664 numéro 13.

La société « DOUBLE DUTY » prénommée en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme « CLADAM » à Wavre, suivant acte reçu par les notaires Michel CORNELIS à Anderlecht et Alain VAN den WEGHE à Strombeek-Bever, le dix-neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-six mai suivant, volume 10243 numéro 26.

La société anonyme « CLADAM » prénommée était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la société anonyme « CLADAS » à Wavre, suivant acte reçu par le notaire Alain VAN den WEGHE prénommé le vingt-deux novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, volume 10141 numéro 7.

La société « CLADAS » prénommée était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis sous la dénomination de la société de personnes à responsabilité limitée « C. CLADAS et FILS », de Madame Ida BORREMANS, sans profession, veuve Charles VAN HECKE, à Bruxelles, suivant acte reçu par les notaires Jean DE BOE à Strombeek-Bever et Joseph VERBIST à Schaerbeek le trente et un mai mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize mai suivant, volume 8567 numéro 2.

Madame Ida BORREMANS en était propriétaire depuis plus de trente ans, en vertu d'un acte de cession-partage reçu par le notaire VANDEN BROECK à Wemmel le trente et un mars mil neuf cent cinquante-quatre.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT)

En application de l'article 275 du COBAT, le notaire instrumentant a demandé le sept juillet deux mille huit à la Ville de Bruxelles, de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

La Ville de Bruxelles a répondu concernant l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux.

Les renseignements communiqués par la Commune sont les suivants:

« Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

- Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, qui inscrit ce bien dans le cadre d'affectation du sol :
 - en zone mixte (voir aussi la carte des bureaux admissibles).
 - en bordure d'un espace structurant.
 - Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol

En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII

le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles
le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993

le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994

le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998

le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

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

→ règlements et recommandations influençant la délivrance des permis d'urbanisme

- le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunications (conseil communal du 24/09/2007)

- les recommandations relatives à la division d'un logement unifamiliale (conseil communale du 09/10/2008).
Autres renseignements

le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)

le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure d'ouverture de classement (1)

le bien n'est pas situé dans un site classé (1)

(1) pour tous renseignements complémentaires et en particulier à savoir si le bien est :
repris à l'inventaire du patrimoine immobilier
situé dans un rayon de 50 m d'un monument classé
compris dans une zone de protection du patrimoine
immobilier

Veillez vous adresser au :

Ministère de la Région Bruxelles-Capitale

Direction des Monuments et Sites

Rue du Progrès 80 bte 1

1035 Bruxelles

dans le cadre de la loi du 12/04/1965 relative aux
canalisations de produits gazeux, la société concernée
souhaite que contact soit pris avec elle :

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél.
02/282.72.53 - fax : 02/282.75.54).

Le bien est situé dans un espace de développement
renforcé du logement et de la rénovation.

- Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une
maison unifamiliale en appartements, la modification de
la répartition des appartements dans un immeuble de
logement ou la création d'un nouveau logement dans un
immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis
d'urbanisme. »

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION DES SOLS POLLUÉS.

La comparante déclare avoir été informée par le notaire
instrumentant des prescriptions de l'ordonnance du treize
mai deux mille quatre « relative à la gestion des sols
pollués » et plus particulièrement de l'obligation pour
le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute
aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme
pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de
pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou
s'exerce une activité à risque, « une reconnaissance de
l'état du sol » et le cas échéant « une étude de risque »
avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures
conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement
ou de mesures d'assainissement.

« La reconnaissance de l'état du sol » est réalisée par
une personne agréée conformément aux articles 70 et
suivants de l'ordonnance du cinq juin mil neuf cent
nonante-sept relative aux permis d'environnement.

« L'étude de risque » est réalisée par une personne
agréée dans la discipline « pollution du sol ».

La comparante déclare ne pas avoir été avisée de
l'insertion du bien dans l' « inventaire des sols pollués
ou pour lesquels existent de fortes présomptions de
pollution importante », établi par l' « Institut
Bruxellois de Gestion de l'Environnement » et qu'il n'a
connaissance d'aucune pollution du bien ».

A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l' « Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement » peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

Par courrier du vingt-neuf juillet deux mille huit, l'IBGE a informé le notaire instrumentant de ce qui suit, ci-après littéralement reproduit : **«rue des Palais 336 (527/X/2) à 1030 Bruxelles : le site est repris au projet d'inventaire (motif s'inscription ; traitement chimique ou électrochimique des métaux ou d'objets en métal. Dégraissage de métaux ou d'objets dans des appareils ou des cuves).**

Dans son courrier du 16/01/2009, l'IBGE a informé le comparant comme suit :

« Monsieur,

Par la présente, nous accusons bonne réception en date du 19 décembre 2008 du rapport de la reconnaissance de l'état du sol et d'étude de risque (réf. B02/6506.008, dd. 10.12.2008) réalisés conjointement par le bureau d'étude Ecozem dans le cadre de la vente du site mentionné en objet.

L'IBGE vous signale que même si un dossier est jugé «urgent» par vous ou par votre bureau d'étude, il faut impérativement suivre les dispositions de l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 24/06/2004). Nous constatons que les forages dans le cadre de l'étude de risque ont été réalisés avant qu'un projet d'étude de risque soit approuvé par l'IBGE, ce qui est contraire à l'article 18 de l'ordonnance précitée.

Nous émettons un avis **favorable** pour ce rapport et ses conclusions qui indiquent qu'étant donné le dépassement des normes reprises dans l'Arrêté du 9 décembre 2004 (M.B. 9/2/05) pour le cadmium et le nickel dans le sol, vous deviez procéder à la réalisation d'une **étude de risque**, conformément à l'article 16 de l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 24/06/2004).

La reconnaissance de l'état du sol est approuvée à condition que l'historique du site et des activités qui sont ou ont été exercées soit complet et correct. L'IBGE exigera un complément d'étude s'il constate, à un moment ou à un autre, des manquements à cet historique et ce même si le dossier est déjà clôturé.

La durée de validité d'une reconnaissance de l'état du sol est de 5 ans si aucune activité à risque ne s'est poursuivie sur le terrain étudié depuis la réalisation de

la reconnaissance (date de réalisation des premiers forages) et de 1 an si des activités à risque y ont été poursuivies.

Si une étude de sol n'est plus valide, une nouvelle reconnaissance doit être réalisée conformément aux dispositions légales en vigueur.

Nous émettons également un avis **favorable** pour le **rapport d'étude de risque**.

Sur base de l'évaluation du risque, le bureau d'étude conclut que:

la pollution ne présente pas de risque pour la santé humaine selon l'usage actuel du site, c'est-à-dire une zone complètement couverte par une dalle de béton;

la pollution ne présente pas de risque de dispersion;

la pollution ne présente pas de risque pour les écosystèmes.

Vu la présence de la pollution en **cadmium** et en **nickel** dans le sol, nous insistons sur le fait que le site devra **en permanence présenter un revêtement du type dalle de béton** afin d'éviter le contact direct ou indirect avec le sol pollué, toute dispersion des polluants et toute formation de poussières inhalables.

En conséquence, nous vous informons que :

si de futurs travaux d'excavation du sol sont envisagés, il faudra réaliser un projet d'assainissement et nous le transmettre au préalable pour approbation ;

l'acquéreur doit être bien conscient du fait que tant que le terrain présente encore une contamination du sol, tout projet d'excavation de terres ou changement d'affectation du terrain (y compris une éventuelle démolition de la dalle de béton existante, la mise en place d'un potager, etc.) devra faire l'objet au préalable d'une évaluation des risques voire d'un projet d'assainissement, approuvés par l'IBGE.

Vu la présence de pollution en **cadmium** et en **nickel** sur le site, ce dernier reste enregistré au projet d'inventaire des sites pollués et potentiellement pollués.

Dès lors, nous vous informons que vous avez satisfait aux obligations vous incombant du fait de l'ordonnance du 13/05/2004 relative à la gestion des sols pollués (MB 24/6/2004).

En conséquence, nous vous informons que votre dossier est actuellement clôturé au sein de notre division Police de l'Environnement et Sols. Dès lors, si toutes les conditions susmentionnées sont respectées, l'IBGE ne voit aucune objection à ce que le bien en objet soit vendu. Toutefois, nous vous demandons que les informations relatives à cette étude de sol soient communiquées à la personne qui devient titulaire des droits réels (l'acheteur).

Nous vous informons que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/07 relatif à l'octroi d'une prime pour la réalisation d'une étude du sol dans le cadre de la gestion et de l'assainissement des sols pollués (MB. 09/10/07).est entré en vigueur depuis le 19/10/07. Plus d'informations sur notre site internet : <http://www.ibgebim.be> >accueil > Professionnels> Thèmes > Sol > reconnaissance de l'état du sol> documents utiles. Toutefois nous vous signalons que la demande de la prime doit être introduite dans les trois mois à dater de l'approbation par l'IBGE de l'étude du sol objet de la demande. Notre agent, Fabrice Servaes, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. »

Ceci exposé, la comparante m'a déclaré envisager la vente de l'immeuble décrit ci-dessus en onze lots, correspondant à :

- un rez-de-chaussée commercial au rez-de-chaussée ;
- deux appartements au premier étage ;
- deux appartements au deuxième étage ;
- six espaces sous combles au troisième étage ;

en lesquels cet immeuble est divisé. Elle m'a déclaré que la division du bien relaté dans le présent acte résulte de la situation actuelle. La Ville de Bruxelles a en outre marqué son accord sur la division projetée aux termes du courrier daté du cinq novembre deux mille huit qui restera ci-après annexé mais qui ne sera pas soumis à la formalité de la transcription. La comparante déclare que la division a été initialement rejetée par la Ville de Bruxelles. Toutefois, cette dernière a modifié sa position suite à un courrier daté du dix-huit septembre deux mille huit.

Le dit courrier mentionne : « Suite à votre lettre du 18/09/2008, nous avons examiné attentivement les documents fournis. Nous ne formulons pas de remarques quant à la division souhaitée. »

Elle m'a ensuite requis d'acter les considérations et décisions suivantes.

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Ceci exposé, la comparante Nous a requis d'acter leur volonté de placer le bien prédécrit sous le régime de la copropriété réglé par la deuxième section du chapitre III du titre II du livre II du Code Civil, inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de dresser, ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts et le règlement d'ordre intérieur relatifs à l'immeuble à appartements multiples prédécrit.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété, l'immeuble sera divisé en parties privatives ayant pour

accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions et des appareillages communs, et du terrain.

Dans le but d'établir les droits de propriété et de copropriété, la comparante a fait établir, ainsi qu'il suit, l'acte de base ainsi que le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur destinés à régir l'immeuble prédécrit.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification de ces statuts devra être constatée par un acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par acte sous seing privé.

TITRE I

ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION

L'immeuble est érigé sur un terrain situé à 1000 Bruxelles, rue des Palais, 336 comme dit ci-avant.

Il est plus amplement décrit aux plans de l'immeuble qui resteront ci-annexés, établis par Monsieur PIETERS Christian, architecte-expert, à 1040 Etterbeek, chaussée Saint-Pierre, 237 ainsi que ceux fournis par la comparante, après avoir été signés, ne varietur par la comparante et le Notaire soussigné.

Ils en seront cependant pas soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES LOTS ET DIVISION.

A. Descriptif des lots privatifs.

L'immeuble comprend les six (6-) lots privatifs suivants :

1/ Le lot «1 » étant un rez-de-chaussée commercial sis au **rez-de-chaussée comprenant**

a) en propriété privative et exclusive :

l'ensemble des pièces composant ce niveau

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent soixante quatre virgule nonante cinq/millièmes (264,95/1.000ième) dans les parties communes dont le terrain.

Tel que ce bien est repris au plan du rez-de-chaussée qui restera ci-annexé.

2/ Le lot «2 » étant l'appartement numéro 1 au premier étage, à l'arrière du bâtiment, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'ensemble des pièces composant l'appartement

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-six virgule dix-neuf/millièmes (166,19/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris au plan du premier qui restera ci-annexé.

3/ Le lot «**3**» étant l'appartement numéro 2 au premier étage, à l'avant du bâtiment, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'ensemble des pièces composant l'appartement

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-sept virgule soixante-trois/millièmes (77,63/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris au plan du premier étage qui restera ci-annexé.

4/ Le lot «**4**» étant l'appartement numéro 3 au deuxième étage, à l'arrière du bâtiment, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'ensemble des pièces composant l'appartement

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-six virgule dix-neuf/millièmes (166,19/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris au plan du deuxième étage qui restera ci-annexé.

5/ Le lot «**5**» étant l'appartement numéro 4 au deuxième étage, à l'avant du bâtiment, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'ensemble des pièces composant l'appartement

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-sept virgule soixante-trois/millièmes (77,63/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain.

Tel que ce bien est repris au plan du deuxième étage qui restera ci-annexé.

6/ Le lot «**6A**» étant les combles au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'espace sous comble proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

Vingt-huit virgule quarante-neuf/millièmes (28,49/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tel que ce bien est repris au plan du troisième étage qui restera ci-annexé.

7/ Le lot «**6B**» étant les combles au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'espace sous comble proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante virgule quarante-neuf/millièmes (40,49/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tel que ce bien est repris au plan du troisième étage qui restera ci-annexé.

8/ Le lot «**6C**» étant les combles au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'espace sous comble proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-neuf virgule cinquante et un/millièmes (39,51/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tel que ce bien est repris au plan du troisième étage qui restera ci-annexé.

9/ Le lot «**6D**» étant les combles au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'espace sous comble proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-quatre virgule nonante-sept/millièmes (34,97/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tel que ce bien est repris au plan du troisième étage qui restera ci-annexé.

10/ Le lot «**6E**» étant les combles au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'espace sous comble proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinquante-trois virgule trente/millièmes (53,30/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tel que ce bien est repris au plan du troisième étage qui restera ci-annexé.

11/ Le lot «**6F**» étant les combles au troisième étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'espace sous comble proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinquante virgule soixante-cinq/millièmes (50,65/1.000ième) des parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain

Tel que ce bien est repris au plan du troisième étage qui restera ci-annexé.

B. Description des locaux et dégagements communs

Ils comprennent :

1) au niveau du rez-de-chaussée

- un hall d'entrée commun avec dégagement d'escaliers
- un local chaufferie
- le local poubelle avec le compteurs

2) au niveau du première étage

- la volée d'escalier et le palier

3) au niveau du deuxième étage

- le palier

Conformément à l'article 577-2 § 9 du Code civil, les parties communes de l'immeuble ne sont pas sujettes à partage. La quote-part dans ces biens indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot privatif auquel elle est rattachée et dont elle est inséparable.

AUTORISATION

L'ensemble des copropriétaires autorisent par les présentes les comparants ou ses ayants-droits ou ayant causes, moyennant obtention de permis d'urbanisme auprès de la Ville de Bruxelles, d'ériger sur la toiture actuelle de l'immeuble un ou plusieurs étages pour la création d'un ou plusieurs nouveaux appartements.

Les copropriétaires ne devront en aucun cas intervenir financièrement au sujet des travaux qui seront effectués aux frais des comparants ou de ses ayants-droits et qui resteront dès lors sous la seule responsabilité des comparants et de ses ayants-droits et sous leur seule direction. Les travaux devront être effectués dans les règles de l'art et sous la responsabilité d'un architecte. Si la modification de l'acte de base est requise à la suite des travaux effectués, les frais liés à ces modifications seront à la charge exclusive des comparants ou de leur ayants-droits ou ayant cause à tout titre.

CHAPITRE III. DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

1. Parties privatives

Chaque propriété privative comportera les parties à l'usage exclusif et constitutives de son lot - à l'exclusion des parties communes - et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes, les murs (mitoyens) intérieurs séparant deux lots, les fenêtres et portes-fenêtres (en ce compris la partie vitrée), les volets ou persiennes et garde-corps (notamment des terrasses et balcons), les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, le plafonnage des plafonds, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

Les propriétaires de chacun des lots privatifs sont autorisés à placer, à leurs frais, sous leur responsabilité, et sans avoir à demander l'accord préalable de la copropriété, une ou plusieurs antennes paraboliques, qui constitueront une partie privative du lot en question. Le placement éventuel de cette (ces) antenne(s) parabolique(s) devra être effectué à l'arrière

du bâtiment, dans le respect strict des prescriptions urbanistiques en vigueur.

2. a) **Parties communes**

- le terrain

- les éléments suivants de la constructions : les fondations, le gros-œuvre, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeubles, le installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

b) **Charges communes**

Les charges communes comprennent notamment l'entretien, la réparation et le remplacement des parties communes, à l'exception de celles dont l'usage privatif est attribué à un bien privatif.

CHAPITRE IV - CONSTATATION DE LA DIVISION JURIDIQUE

Suite à la division ci-dessus opérée, chacune des propriétés privatives telles que prédécrites constitue, dès à présent, un fonds distinct, ayant chacune comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de tantièmes dans les parties communes de l'immeuble.

De ce fait, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leurs propriétaires et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de tantièmes ci-avant précisé.

La ventilation attributive des quotités indivises reprises ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, quelles que soient les variations ultérieures des locaux privatifs, notamment par suite des modifications y apportées ultérieurement ou de toutes autres circonstances.

CHAPITRE V - SERVITUDES

Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, les servitudes résultant de la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou de la convention des parties, prendront effectivement naissance de plein droit,

dès la première aliénation d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers.

Il en est notamment ainsi:

- des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre,
- des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, et cætera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, et cætera...).
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèle le plan ou l'usage des lieux.
- Il est fait observer qu'en cas de problèmes techniques, les propriétaires des lots du troisième étage devront donner le libre accès au toit de l'immeuble pour les artisans munis de petit matériel. Les matériaux pondéreux et salissant seront hissés par l'extérieur.

CHAPITRE VI - RESTRICTIONS - RESERVES - DESTINATION

- Destination des lots,

A l'exception du lot 1 et des lots 6A à 6F, tous lots privatifs sont exclusivement destinés à l'habitation. Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé mais sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif qui souhaiterait exercer cette profession libérale, et sous réserve de l'obtention d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant, sa profession et l'indication du siège social s'il s'agit d'une personne morale ou ses ayants-droits ou ayant cause à tout titre

Le propriétaire des lots 6A à 6F est autorisé à transformer ces lots en un ou plusieurs logements destinés à habitation moyennant l'obtention des autorisations urbanistiques requises.

Si la modification de l'acte de base est requise à la suite des travaux effectués à ces lots, les frais liés à ces modifications seront à la charge exclusive des comparants ou de leur ayants-droits.

- Réunion et division d'appartements

Toute personne qui serait propriétaire de deux ou

plusieurs lots contigus (situés l'un en dessous de l'autre) est expressément autorisé à les réunir en un seul lot, à ses frais exclusifs, mais moyennant le strict respect des dispositions urbanistiques en vigueur, et en obtenant, le cas échéant, les autorisations nécessaires auprès des services urbanistiques compétents.

Il lui est également permis de les diviser à nouveau, moyennant toujours le respect des dispositions urbanistiques en vigueur.

Moyennant les autorisations urbanistiques éventuellement requises, il est permis à tout propriétaire d'appartement ou appartement-duplex de le diviser en deux appartements distincts. Cette division devra préalablement faire l'objet d'un acte de base modificatif, aux frais du propriétaire qui souhaite la réaliser, avec répartition, entre les nouvelles entités privatives, des quotités attribuées à l'origine à l'appartement-duplex ou cave, à l'exclusion de toute modification des quotités attribuées aux autres biens privatifs.

En outre, il est permis de réunir en une seule deux entités privatives et de les rediviser ultérieurement en deux entités privatives distinctes telles qu'elles existaient originellement.

Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs et planchers mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements entre eux, sous son entière responsabilité et à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

- Disposition particulière relative à l'aménagement effectués aux combles.

Le ou les propriétaires des lots 6A à 6F ou ses ayants-droits ou ayant cause à tout titre seront responsables de l'ensemble des aménagements effectués sous la structure et le recouvrement de toiture du bâtiment (isolation, panneaux, etc,...) et prendront en charge tous les frais d'entretien et de réparations qu'ils souhaiteraient effectuer à ces installations, sauf en cas d'infiltrations par l'extérieur de la toiture (porosité, dégâts des eaux, tempête, etc,...), cause indépendante et occasionnelle ne venant pas de son chef, et pour lesquelles il interviendra à raison de sa quote-part dans les millièmes.

- Réserve de droits

Les comparantes se réservent en outre expressément le droit à leur profit exclusif, ou au profit de toute personne physique ou morale, à laquelle elles céderaient ce droit :

1°- de transférer un ou plusieurs locaux d'un lot à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des lots non cédés telle qu'elle est établie

aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4°- de diviser un lot privatif en deux ou plusieurs lots privatifs.

5°- de changer seules les quotités respectives dans les parties communes, des appartements et autre entités, mais seulement pour les parties privatives de l'immeuble dont elle reste propriétaire, et pour autant que le nombre total de quotités dans les parties communes affectées au niveau modifié demeure inchangé.

La composition des parties privatives n'a pour le surplus rien de définitif ; elle pourra être modifiée, sans le concours des copropriétaires de l'immeuble pour les entités dont les comparantes restent propriétaires, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'immeuble.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

6°- de prendre toutes premières mesures voulues pour assurer le fonctionnement des services et appareillages communs.

7°- de faire toute publicité qu'elles jugeront utile pour la vente ou la location des lots privatifs par tous les moyens usuels de publicité sur les façades ou sur le terrain de l'immeuble.

8°- en fonction des droits qui lui sont ici réservés dans le présent chapitre, d'apporter à l'acte de base et à ses annexes les ampliations et/ou amendements voulus ainsi que de rectifier les erreurs matérielles éventuelles desdits acte de base et annexes, et de signer tous actes. Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans l'immeuble est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

CHAPITRE VII - ARBITRAGE

Tout différend pouvant surgir relativement aux statuts de l'immeuble et au règlement d'ordre intérieur, leur interprétation ou leur exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre français des Avocats du Barreau de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra être membre d'un ordre ou d'une institution de géomètres-experts immobiliers.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur et sera dispensé de suivre les règles de droit et de la

procédure. Il jugera en équité.
Ses décisions seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

TITRE II

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 1 - Dénomination - Siège

L'association des copropriétaires porte la dénomination "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RUE DES PALAIS 336". Son siège est établi à 1000 Bruxelles, rue des Palais 336.

Article 2 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

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

Article 3 - Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision prend fin. Elle renaîtrait de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 et suivants et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires, sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de

cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires, et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 4 - Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers; ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra, dès lors, être propriétaire de tous meubles qui seraient utiles ou nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'immeuble, tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

Article 5 - Objet social

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 6 - Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.

Article 7 - Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé, par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui a son tour en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 8 - Particularités de jouissance des parties privatives

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Article 9 -- Des limites à la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

La couleur et le dessin de tous nouveaux châssis qui devraient être placés, devra respecter ceux actuels.

Article 10- Particularités de la jouissance de certaines parties communes

Les balcons et terrasses situés au niveau des deuxième et troisième étages sont une partie commune dont l'usage et la jouissance sont réservés exclusivement et perpétuellement aux propriétaires des appartements privés dont ils font respectivement partie, ainsi qu'exposé dans l'acte de base.

En contrepartie, les propriétaires de ces balcons veilleront à leur entretien. Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du bien privatif auquel il se trouve rattaché.

Article 11- Transformations

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être

exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y relatifs seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Article 12- Situation juridique des parties communes

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

CHAPITRE III - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 13- Frais

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation et d'entretien des choses communes, ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes.

Article 14- Impôts

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

Article 15- Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

Article 16- Frais communs à charge d'un seul

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

Article 17- Recettes communes

Les recettes éventuelles provenant des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article 18- Chauffage individuel

Chacune des unités est pourvue d'une chaudière

individuelle à l'exception du Lot « 6F ».

CHAPITRE IV - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 19 Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 20- Validité de constitution de l'assemblée générale

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 21- Assemblées

Une assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année **le troisième mardi du mois de mars, à dix-neuf heures**, à l'endroit indiqué dans les convocations ou aux valves de l'immeuble.

En cas de carence de cette assemblée, une seconde assemblée se tiendra d'office le troisième mardi du mois d'avril suivant, à la même heure et au même endroit que la première assemblée.

Dans ce cas, le syndic sera dispensé de convoquer les copropriétaires par lettres recommandées et les convocations pourront leur être adressées par simples lettres.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée doit, en tous cas, être convoquée, à la demande de propriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotités des parties communes attribuées à l'ensemble de l'immeuble.

Article 22- Convocations

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettres recommandées.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde

assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus. La convocation sera aussi valablement faite, si elle est remise au propriétaire contre décharge signée de ce dernier.

Toutefois, s'il s'agit de l'assemblée annuelle ou de la seconde assemblée après carence de l'assemblée annuelle, qui sont fixées comme stipulé ci-avant, et pour autant que les dates et heures ne soient pas modifiées, les convocations peuvent être adressées par simples lettres.

Article 23- Ordre du jour

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires ne soient personnellement présents et y consentent à l'unanimité des voix.

Le point libellé "divers" ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 24- Indivision des voix

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné celui qui exercera ce droit.

Article 25- Mandat

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, à l'exclusion du syndic.

Article 26- Droit de vote

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

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

Article 27- Quorum

L'assemblée 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.

Article 28 Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts et règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix :

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition du conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble.

Article 29 Procès-verbaux - Registre

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE V - SYNDIC

Article 30- Nomination

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est

renouvelable et révocable ad nutum par l'assemblée générale.

A défaut d'accord entre les copropriétaires pour désigner le syndic, la voix du propriétaire dont le titre d'acquisition est le plus ancien, est prépondérante. Par titre d'acquisition, on entend tout acte émanant d'un officier public, transcrit au bureau des hypothèques.

Si le syndic est l'un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Article 31- Attributions du syndic

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs, sous sa propre responsabilité.

Sauf si le syndic est lui-même le propriétaire, le locataire, l'occupant ou un membre de leur famille jusqu'au deuxième degré, le syndic est mandaté par les copropriétaires, afin :

- de poursuivre les copropriétaires défaillants en justice,
- d'obtenir la saisie-exécution immobilière des biens appartenant aux copropriétaires défaillants,
- de requérir toutes les formalités de toutes les autorités compétentes pour la saisie-exécution immobilière,
- de recevoir le prix de vente, les frais et les charges à concurrence des montants revenant à la copropriété,
- de donner quittance, dispense d'inscription d'office et mainlevée du prix de vente, des frais, des intérêts et des charges,
- de poursuivre la vente sur folle enchère s'il échet,
- de signer ou de se faire notifier, ou d'en donner décharge, toutes les formalités utiles ou nécessaires à la procédure de saisie-exécution immobilière, et notamment, le cahier des charges, l'acte d'ordre ou le certificat de notaire,
- de signer tout acte de mainlevée, renoncer au droit d'hypothèque, aux privilèges, consentir à la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions existantes à charge des copropriétaires défaillants.

Article 32- Comptabilité

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour

lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an et, le cas échéant, aux dépenses extraordinaires.

Article 33- Recouvrement des créances

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux légal depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Les comptes de gérance se prescrivent par cinq ans.

Article 34- Délégation de loyer

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun des copropriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

CHAPITRE VI - ENTRETIEN

Article 35

Il pourra être fait appel par le syndic aux services d'une personne ou d'une entreprise d'entretien qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par l'assemblée générale.

Tout autre système d'entretien pourra être décidé par l'assemblée générale.

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS - OPPOSABILITE

Article 36- Statuts - Règlement d'ordre intérieur - Décisions de l'assemblée

Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les *statuts de l'immeuble*. Ces statuts peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. La modification qui résulte de la décision de l'assemblée est constatée par un acte authentique à la requête du syndic.

Il est en outre arrêté un *règlement d'ordre intérieur* relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise conformément aux dispositions légales en la matière. Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 37- Opposabilité

1. Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur ainsi que toute décision de l'assemblée générale s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels, actuels ou futurs, aux conditions déterminées par l'article 577-10, § 4, 1° et 2° du Code Civil.

A cette fin,

- tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé, de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent des statuts de l'immeuble, du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires;

- les décisions et dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, sont rendues opposables auxdites personnes par la communication qui leur en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Article 38- Adresse - Communications

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou

personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 39 Election de juridiction

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls les Tribunaux de Bruxelles seront compétents.

TITRE III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I - ASSURANCES

Article 1 - Assurances

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation. Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours entre eux.

Article 2 - Expéditions

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

Article 3 - Primes à charge d'un seul

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

Article 4 - Assurances particulières

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un

montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 5 - Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

CHAPITRE II - ENTRETIEN ET ASPECT

Article 6 - Ensemble à obtenir

Les travaux de réfection des façades, de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale.

L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, devra être effectué aux époques fixées par l'assemblée générale.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs biens privés. Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privés. Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne les balcons privés et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité.

Article 7 - Accès

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant dans l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

Article 8 - Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets.

CHAPITRE III - ORDRE INTERIEUR

Article 9 - Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements communs, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

L'emménagement ou le déménagement des appartements doit se faire par l'extérieur de l'immeuble sans utiliser l'escalier commun.

Article 10 - Il ne pourra être fait, au profit des locaux privatifs, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

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

Article 11 - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou inconfortables.

Article 12 - Les occupants de l'immeuble sont autorisés à garder des animaux dans leur appartement, pour autant qu'ils ne nuisent pas à l'hygiène de l'immeuble.

Par contre, il est strictement interdit d'entretenir un zoo ou toute autre collection d'animaux vivants dans l'immeuble.

CHAPITRE IV - MORALITE - TRANQUILITE

Article 13 - Obligations de bienséance

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audiovisuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur, autre que ceux d'appareils électroménagers, ne pourra être installé dans les appartements.

Article 14 - Transmission des obligations

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

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

Article 15 - Divers

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

Article 16 - Publicité - Plaques

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

A la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés; leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

Les professions libérales pourront disposer d'une plaque d'un format maximum de vingt-cinq centimètres sur quinze centimètres (25cm x 15cm), à placer sur la façade, à proximité de la porte d'entrée.

TITRE IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 1 - Premier syndic

, assumera la fonction de syndic, avec pouvoir de substitution, depuis la date de la première vente d'un lot privatif de l'immeuble, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Article 2

Il est en outre arrêté ce qui suit, à titre de dispositions transitoires du règlement de copropriété, lesquelles cesseront leurs effets de plein droit le jour de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre :

1. Etat du droit d'accession immobilière

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-avant une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

2. Mandat au syndic

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner au paiement le propriétaire en défaut.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs divers, administrations, etcaetera.

En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis-à-vis des tiers, tant en demandant qu'en défendant.

3. Référence à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts et règlement d'ordre intérieur, il est référé conventionnellement aux dispositions du Code Civil, telles que modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre (à l'exception du titre IV de ladite loi).

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure ou siège social ci-avant indiqués.

DECLARATION

Les comparantes reconnaissent avoir reçu le projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes ou, à défaut, bien connaître son contenu par la lecture intégrale qui lui en a été faite par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé à Ixelles date que dessus.

Lecture faite et commentée des présentes, les comparantes, présente ou dûment représentée comme dit ci-avant, ont signé avec Nous, Notaire.

(SUIVENT LES SIGNATURES)

ENREGISTRE ROLE(S) RENVOI(S) A IXELLES AU 3^{ème}

BUREAU LE

VOL. FOL. CASE.

RECU

L'INSPECTEUR PRINCIPAL a.i

- **POUR EXPEDITION CONFORME** -