

<p style="text-align: center;">STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de L'IMMEUBLE 41-43, avenue Jean Volders, à SAINT-GILLES</p>

Dossier : DD/GG/2044214/CC

Répertoire : 21666.

L'AN DEUX MILLE CINQ.

Le vingt quatre juin.

Par devant moi, Maître **Denis DECKERS**, Notaire Associé, membre de "Berquin, Ockerman, Deckers, Spruyt, van der Vorst & Dekegel, Notaires associés", société civile à forme commerciale d'une société coopérative à responsabilité limitée, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, et le numéro d'entreprise 0474.073.840 (RPM Bruxelles),

A COMPARU :

Monsieur **COMTÉ Didier Ghislain Pol**, administrateur de société, né à Etterbeek, le six décembre mil neuf cent soixante (numéro de carte d'identité : 083 0074731 44 / numéro national : 601206 339-49), et son épouse Madame **BARBIER Michèle Marie Emilie Ghislaine**, enseignante, née à Charleroi, le vingt-deux février mil neuf cent soixante-deux (numéro carte d'identité : 083 0071274 79 / numéro national : 620222 120-51), domiciliés ensemble à Saint-Gilles (1060 Bruxelles), avenue Jean VOLDERS, 43 boîte 1.

Epoux mariés sous le régime légal aux termes de leur contrat de mariage reçu par le Notaire André WALLEMACQ, ayant résidé à Forest, le cinq décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, régime non modifié depuis lors tel qu'ils le déclarent et le certifient.

Ci-après dénommés "**la comparante**".

Laquelle comparante, préalablement à la rédaction de l'acte de base, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

1. Lesdits époux Didier Comté et Michèle Barbier sont propriétaires du bien immeuble suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

Commune de SAINT-GILLES - Deuxième Division

Un immeuble de commerce et de rapport, sis avenue Jean Volders, numéro 41-43, cadastré d'après

titre et extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 79/Y/8 pour une superficie de deux ares nonante centiares (02a 90ca).

Tenant ou ayant tenu outre à la dite avenue, à la rue Vanderschrick, à Allard Elisabeth, à Klinkers Joseph et Jacobs Jacqueline, et à la société Janssen et compagnie.

Revenu cadastral total, non indexé :
Douze mille sept cent seize euros
(12.716,00 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les comparants, lesdits époux COMTÉ Didier et BARBIER Michèle, déclarent être propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis, de Monsieur DEWANDRE Laurent Bernard Michel Claude Marcel, agent de l'Etat, époux de Madame MASILLON Viviane, de Jemeppe-sur-Meuse, aux termes d'un reçu par le Notaire André WALLEMACQ, ayant résidé à Forest, à l'intervention du Notaire Hubert FRERE, ayant résidé à Seraing, le quatre février mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix-sept mars suivant, volume 9410 numéro 15.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à Monsieur DEWANDRE Marcel Charles, administrateur de société, époux de Madame PLATIAU Madeleine Marie Françoise, sans profession, de Jemeppe-sur-Meuse, pour l'avoir acquis de la Société Immobilière Berheim, société civile particulière de Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gustave BAIVY, ayant résidé à Jemeppe-sur-Meuse, le premier décembre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit aux deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un décembre suivant, volume 4.356, numéro 3.

Monsieur DEWANDRE Marcel est décédé à Jemeppe-sur-Meuse, le dix juillet mil neuf cent septante et un, laissant pour seul héritier réservataire légal son fils adoptif Monsieur DEWANDRE Laurent, mais ayant légué à son épouse Madame PLATIAU Madeleine la plus forte quotité disponible de sa succession aux termes d'un acte reçu par le Notaire Marcel RENWA, ayant résidé à Grâce-Hollogne, le trois novembre mil neuf cent soixante-trois.

Madame PLATIAU Madeleine, prénommée, est décédée à Seraing, le quatorze mai mil neuf cent septante-neuf, laissant pour seul héritier légal son fils adoptif, Monsieur DEWANDRE Laurent, prénommé.

2. Conditions spéciales et servitudes dans le titre de propriété

Les comparants déclarent qu'à sa connaissance, le bien n'est pas grevé d'autres servitudes que celles mentionnées ci-après, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

STATUT IMMOBILIER

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

Ces statuts sortiront leurs effets dès qu'un lot privatif aura été vendu/cédé.

DENOMINATION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble, faisant l'objet du présente acte, ne portera pas de nom.

PERSONNALITE 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 ou sans adjonction des plans de l'immeuble.

Elle aura comme dénomination "*association des copropriétaires de l'immeuble 41-43, avenue Jean Volders, à Saint-Gilles-Lez-Bruxelles 1060 Bruxelles*" et 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 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 générales, sans préjudice de la possibilité pour le copropriétaire qui a demandé de réunir 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 si la loi le prévoit.

CHAPITRE I - ACTE DE BASE.

SECTION 1. - Description de l'immeuble.

Il résulte des plans des différents niveaux de

l'immeuble, dressé par la Société Privée à Responsabilité Limitée Egal, pour laquelle œuvre Monsieur FAYAUX Alex, expert immobilier, ayant son siège social à 1200 Bruxelles, avenue de Broqueville, 74, lesquels plans resteront ci-annexés après avoir été signé "ne varietur" par la comparante et le Notaire soussigné, que l'immeuble comprend:

1. LE SOUS-SOL:

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier, et zones de dégagement, les compteurs d'eau situés en face des caves dénommées « C3 et C4 », les compteurs électricité et un compteur d'eau situés le long des caves dénommées « C2 et C3 », les compteurs de gaz situés à côté de la cave dénommée « C1 ».

B. PARTIES PRIVATIVES

- huit caves à provisions, dénommées « C1 » à « C8 »
- une grande cave dénommée « C9 » à l'usage exclusif du magasin dont accessibilité unique est par le 27 rue Vanderschrick (aucune accessibilité par l'entrée de l'immeuble 43 avenue Jean Volders).

2. REZ-DE-CHAUSSEE

A. PARTIES COMMUNES

Hall d'entrée, avec boîtes aux lettres du commerce et des appartements, et sa porte d'entrée desservant les appartements avec porte d'entrée donnant accès à l'avenue Jean Volders, cage d'escalier et l'escalier, cage d'ascenseur et l'ascenseur.

B. PARTIES PRIVATIVES

Le magasin dénommé « RO », comprenant en propriété privative et exclusive :

le magasin proprement dit avec sa mezzanine et sa terrasse, l'entrée commerciale donnant accès à l'avenue Jean Volders par le numéro 43 A, l'entrée privative donnant accès à la rue Vanderschrick par le numéro 27.

3. ENTRE-SOL

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier, cage d'ascenseur et l'ascenseur, et zones de dégagement.

B. PARTIES PRIVATIVES

1. Un entrepôt dénommé « E1 », comprenant en propriété privative et exclusive :

l'entrepôt proprement dit à l'usage actuel de salle d'exposition ;

2. *Un entrepôt dénommé « E2 », comprenant en propriété privative et exclusive :*

l'entrepôt proprement dit et un bureau.

4. PREMIER ETAGE:

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier, cage d'ascenseur et l'ascenseur, et le palier.

B. PARTIES PRIVATIVES

L'appartement dénommé « A1.1 », comprenant en propriété privative et exclusive :

un hall, une salle à manger, un salon, une cuisine, cinq chambres, une salle de bains, un water-closet, une buanderie pour chaudière et machine à laver, une pièce à usage de bureau ou de chambre, une terrasse aménagée sur la toiture de l'entrepôt « E2 » prédécrit, et un balcon contournant l'appartement en façade avant.

5. DEUXIEME ETAGE:

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, et le palier, un hall séparant les appartements par un espace qui sera créé à l'avenir tel qu'il existe déjà aux troisième et quatrième étages.

Cet aménagement s'effectuera, après concertation entre le(s) propriétaire(s) de(s) l'appartement(s) A.2.1 et A.2.2, à première demande de l'un d'eux, ou suite aux troubles de voisinage qui pourraient en résulter. La charge des frais dudit aménagement sera supportée pour moitié par le(s) propriétaire(s) de l'appartement « A.2.1 » et pour moitié par le(s) propriétaire(s) de l'appartement « A.2.2 ».

B. PARTIES PRIVATIVES

1. *Un grand appartement de coin dénommé « A2.1 » situé du côté gauche de l'immeuble vu de l'avenue Jean Volders, comprenant en propriété privative et exclusive :*

un hall, une salle à manger avec balcon-terrasse, un salon avec balcon-terrasse en coin, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une terrasse à l'arrière commune avec l'appartement « A2.2 », une chambre avec balcon terrasse, et une seconde chambre.

2. *Un petit appartement allongé dénommé « A2.2 »*

situé du côté droit de l'immeuble vu de l'avenue Jean Volders, comprenant en propriété privative et exclusive :

un hall, une cuisine, une petite chambre, un séjour avec loggia, une chambre avec débarras, une salle de bains, un débarras avec water-closet, une terrasse commune avec l'appartement « A2.1 » situé au même étage.

6. TROISIEME ETAGE :

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, le pallier et un hall.

B. PARTIES PRIVATIVES

1. Un grand appartement de coin dénommé « A3.1 » situé du côté gauche de l'immeuble vu de l'avenue Jean Volders, comprenant en propriété privative et exclusive:

un hall, une salle à manger avec balcon-terrasse, un salon avec balcon-terrasse en coin, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une terrasse à l'arrière commune avec l'appartement « A3.2 », une chambre avec balcon-terrasse, et une seconde chambre.

2. un petit appartement allongé dénommé « A3.2 » situé du côté droit de l'immeuble vu de l'avenue Jean Volders, comprenant en propriété privative et exclusive :

un hall, une cuisine, une petite chambre, un séjour avec balcon-terrasse, une chambre avec débarras, une salle de bains, un débarras avec water-closet, une terrasse commune avec l'appartement « A3.1 » situé au même étage.

7. QUATRIEME ETAGE :

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, le pallier, et un hall.

B. PARTIES PRIVATIVES

1. Un grand appartement dénommé «A4.1» situé du côté gauche de l'immeuble vu de l'avenue Jean Volders, comprenant en propriété privative et exclusive :

un hall, une salle à manger avec balcon-terrasse, un salon avec balcon-terrasse en coin, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, une terrasse à l'arrière commune avec l'appartement « A4.2 », une chambre avec balcon-terrasse, et une

seconde chambre.

2. un petit appartement «A4.2» situé du côté gauche de l'immeuble vu de l'avenue Jean Volders, comprenant en propriété privative et exclusive :

un hall, une cuisine, une petite chambre, un séjour avec balcon-terrasse, une chambre avec débarras, une salle de bains, un débarras avec water-closet, une terrasse commune avec l'appartement « A4.1 » situé au même étage.

8. CINQUIEME ETAGE :

A. PARTIES COMMUNES

La cage d'escalier et l'escalier et le pallier

B. PARTIES PRIVATIVES

1. Un ensemble de pièces dites mansardes avec mezzanine à créer au-dessus de celles-ci sous les combles dénommée « A5.1 » avec tourelle le tout aménageable en un loft-appartement duplex, et avec les combles sous-toiture, une terrasse à créer à l'arrière à l'égal de celles situées à l'arrière du bâtiment au niveau des appartements des deuxième, troisième et quatrième étage, et une autre terrasse à créer au niveau de la pente de la toiture intérieure tout le long de la partie des petits appartements « dit » allongés.

2. Une mansarde contenant la machinerie de l'ascenseur dénommée « A5.2 ».

SECTION 2. - Servitudes.

L'immeuble, objet du présent acte de base, sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents. Ces servitudes prendront naissance dès l'aliénation d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts, et cetaera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, et cetaera);
- et de façon générale, de toutes les

communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, ou encore l'usage des lieux.

CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

SECTION I. - Copropriété indivise et propriété privative.

ARTICLE 1. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

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

ARTICLE 2. REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

A- Les parties communes générales sont divisées en dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000ièmes) indivis.

B- Les parties communes spéciales relatives aux cage d'escalier et escalier et cage d'ascenseur et ascenseur sont divisées en dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000ièmes), suivant trois hypothèses :

1. situation actuelle où le magasin dénommé « R0 » situé au rez-de-chaussée, la cave dénommée « C9 » située aux sous-sols et les entrepôts dénommés « E1 » et « E2 » situés à l'entresol formant un ensemble en sont exclus ;

2. situation éventuelle à venir où le magasin dénommé « R0 » situé au rez-de-chaussée, la cave dénommée « C9 » située aux sous-sols, et l'entrepôt dénommé « E1 » situé à l'entresol formant un ensemble en sont exclus ;

3. situation éventuelle à venir où le magasin dénommé « R0 » situé au rez-de-chaussée et la cave dénommée « C9 » située aux sous-sols formant un ensemble en sont exclus ;

C- Les parties communes spéciales relatives aux façades avant et arrière sont divisées en dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000ièmes).

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué est établie à l'article 6 ci-après.

ARTICLE 3. PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont divisées en des quotités générales, comme suit :

3.1 TABLEAU NUMERO 1 DE REPARTITION DES QUOTITES COMMUNES GENERALES.

Ces quotités serviront à déterminer la réparation de tous frais et taxes généralement quelconques tels que les frais relatifs à la toiture, la plomberie, les poutrelles de soutien, les cheminées extérieures, les égouts, les taxes diverses et impôts afférents l'immeuble, l'assurance incendie, les frais de justice et les frais d'avocats avancés au nom de l'association des copropriétaires, les frais gestion du syndic, les frais de gestion courante bancaires, les frais d'architecte et autres.

Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes de l'immeuble le nombre de quotités indivises ci-après énoncé :

Sous-sol :

- La cave dénommée « C1 » : huit/dixmillièmes (8/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C2 » : vingt et un/dixmillièmes (21/10.000ièmes) ;
- Les caves dénommées « C3 » et « C4 » : quinze/dixmillièmes (15/10.000ièmes) chacune ;
- Les caves dénommées « C5 » et « C6 » : dix/dixmillièmes (10/10.000ièmes) chacune ;
- La cave dénommée « C7 » : onze/dixmillièmes (11/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C8 » : trente-deux/dixmillièmes (32/10.000ièmes).
- La cave dénommée « C9 » : deux cent vingt-huit/dixmillièmes (228/10.000ièmes).

Rez-de-chaussée :

Le magasin dénommé « R0 » : mille neuf cent cinquante-quatre/dixmillièmes (1.954/10.000ièmes).

Entre-sol :

- L'entrepôt dénommé « E1 » : sept cent quarante-cinq/dixmillièmes (745/10.000ièmes).
- L'entrepôt dénommé « E2 » : cinq cent sept/dixmillièmes (507/10.000ièmes).

Premier étage :

L'appartement dénommé « A1.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent quatre-vingt-neuf/dixmillièmes (1.189/10.000ièmes) et cent trois /dixmillièmes (103/10.000ièmes) soit ensemble mille deux cent nonante-deux/dixmillièmes (1.292/10.000ièmes).

Deuxième étage :

- L'appartement dénommé « A2.1 » et sa terrasse : respectivement sept cent quatre-vingt-six/dixmillièmes (786/10.000ièmes) et cinquante/dixmillièmes (50/10.000ièmes) soit ensemble huit cent trente-six/dixmillièmes (836/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A2.2 » et sa terrasse : respectivement trois cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (384/10.000ièmes) et six/dixmillièmes (6/10.000ièmes), soit ensemble trois cent nonante/dixmillièmes (390/10.000ièmes)

Troisième étage:

- L'appartement dénommé « A3.1 » et sa terrasse : respectivement sept cent quatre-vingt-six/dixmillièmes (786/10.000ièmes) et cinquante/dixmillièmes (50/10.000ièmes) soit ensemble huit cent trente-six/dixmillièmes (836/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A3.2 » et sa terrasse : respectivement trois cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (384/10.000ièmes) et six/dixmillièmes (6/10.000ièmes), soit ensemble trois cent nonante/dixmillièmes (390/10.000ièmes)

Quatrième étage:

- L'appartement dénommé « A4.1 » et sa terrasse : respectivement sept cent quatre-vingt-six/dixmillièmes (786/10.000ièmes) et cinquante/dixmillièmes (50/10.000ièmes) soit ensemble huit cent trente-six/dixmillièmes (836/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A4.2 » et sa terrasse : respectivement trois cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (384/10.000ièmes) et six/dixmillièmes (6/10.000ièmes), soit ensemble trois cent nonante/dixmillièmes (390/10.000ièmes)

Cinquième étage:

- La pièce dénommée « A5.1 » et sa mezzanine : respectivement mille septante neuf/dixmillièmes (1.079/10.000ièmes) et trois cent vingt-cinq dixmillièmes (325/10.000ièmes), soit ensemble mille quatre cent quatre/dixmillièmes (1.404/10.000ièmes)

- La mansarde dénommée « A5.2 » : septante/dixmillièmes (70/10.000ièmes).

Le tout tel que repris au Tableau Numéro 1 indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes générales qui demeurera annexé aux présentes.

**3.2. TABLEAUX NUMERO 2A, 2B et 2C DE REPARTITION
DES QUOTITES RELATIVES AUX CAGE D'ESCALIER, ESCALIER,
CAGE D'ASCENSEUR ET ASCENSEUR.**

Ces quotités serviront à déterminer la répartition des frais de réparation, d'aménagement, de mise en valeur, des travaux de peinture, d'embellissement, de réparations, de modifications, d'aménagement des cages d'escalier, murs des couloirs, paliers et halls communs escalier, cage d'ascenseur et ascenseur.

Ces quotités sont établies conformément à la situation existante (tableau 2A) et à deux situations éventuelles à venir (tableau 2B et 2C) tel qu'expliquer ci-dessus à l'article 2 des présentes.

3.2.1. SITUATION ACTUELLE : le magasin dénommé « R0 » situé au rez-de-chaussée, la cave dénommée « C9 » située aux sous-sols et les entrepôts dénommés « E1 » et « E2 » situés à l'entresol formant un ensemble en sont exclus.

Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes des cages d'escaliers, escaliers, cage d'ascenseur et ascenseur, le nombre de quotités indivises ci-après énoncé :

Sous-sol :

- La cave dénommée « C1 » : treize/dixmillièmes (13/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C2 » : trente et un/dixmillièmes (31/10.000ièmes) ;
- Les caves dénommées « C3 » et « C4 » : vingt-trois/dixmillièmes (23/10.000ièmes) chacune ;
- Les caves dénommées « C5 » et « C6 » : quinze/dixmillièmes (15/10.000ièmes) chacune ;
- La cave dénommée « C7 » : dix-sept/dixmillièmes (17/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C8 » : quarante-huit/dixmmillièmes (48/10.000ièmes).
- La cave dénommée « C9 » : néant.

Rez-de-chaussée :

Le magasin dénommé « R0 » : néant.

Entre-sol :

- L'entrepôt dénommé « E1 » : néant.
- L'entrepôt dénommé « E2 » : néant.

Premier étage :

L'appartement dénommé « A1.1 » et sa terrasse : respectivement mille huit cent dix/dixmillièmes (1.810/10.000ièmes) et cent cinquante-sept/dixmillièmes (157/10.000ièmes), soit ensemble mille neuf cent soixante-sept/dixmillièmes (1.967/10.000ièmes).

Deuxième étage :

- L'appartement dénommé « A2.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent nonante-huit/dixmillièmes (1.198/10.000ièmes) et septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes), soit ensemble mille deux cent septante-quatre/dixmillièmes (1.274/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A2.2 » et sa terrasse : respectivement cinq cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes (585/10.000ièmes) et neuf/dixmillièmes (9/10.000ièmes), soit ensemble cinq cent nonante-quatre/dixmillièmes (594/10.000ièmes)

Troisième étage:

- L'appartement dénommé « A3.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent nonante-huit/dixmillièmes (1.198/10.000ièmes) et septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes), soit ensemble mille deux cent septante-quatre/dixmillièmes (1.274/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A3.2 » et sa terrasse : respectivement cinq cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes (585/10.000ièmes) et neuf/dixmillièmes (9/10.000ièmes), soit ensemble cinq cent nonante-quatre/dixmillièmes (594/10.000ièmes)

Quatrième étage:

- L'appartement dénommé « A4.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent nonante-huit/dixmillièmes (1.198/10.000ièmes) et septante-six/dixmillièmes (76/10.000ièmes), soit ensemble mille deux cent septante-quatre/dixmillièmes (1.274/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A4.2 » et sa terrasse : respectivement cinq cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes (585/10.000ièmes) et neuf/dixmillièmes (9/10.000ièmes), soit ensemble cinq cent nonante-quatre/dixmillièmes (594/10.000ièmes)

Cinquième étage:

- La pièce dénommée « A5.1 » et sa mezzanine : respectivement mille six cent quarante-trois/dixmillièmes (1.643/10.000ièmes) et quatre-cent

nonante-quatre/dixmillièmes (494/10.000ièmes), soit ensemble deux mille cent vingt-sept dixmillièmes)

- La mansarde dénommée « A5.2 » : cent sept/dixmillièmes (107/10.000ièmes).

Le tout tel que repris au Tableau 2A indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune des ces parties privatives dans les cage d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur qui demeurera annexé aux présentes.

3.2.2. SITUATION EVENTUELLE A VENIR : le magasin dénommé « R0 » situé au rez-de-chaussée, la cave dénommée « C9 » située aux sous-sols et l'entrepôt dénommé « E1 » situé à l'entresol formant un ensemble en sont exclus.

Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes des cages d'escaliers, escaliers, cage d'ascenseur et ascenseur, le nombre de quotités indivises ci-après énoncé :

Sous-sol :

- La cave dénommée « C1 » : douze/dixmillièmes (12/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C2 » : VINGT NEUF /dixmillièmes (29/10.000ièmes) ;
- Les caves dénommées « C3 » et « C4 » : vingt et un/dixmillièmes (21/10.000ièmes) chacune ;
- Les caves dénommées « C5 » et « C6 » : quatorze/dixmillièmes (14/10.000ièmes) chacune ;
- La cave dénommée « C7 » : quinze/dixmillièmes (15/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C8 » : quarante-cinq/dixmillièmes (45/10.000ièmes).
- La cave dénommée « C9 » : néant.

Rez-de-chaussée :

Le magasin dénommé « R0 » : néant.

Entre-sol :

- L'entrepôt dénommé « E1 » : néant
- L'entrepôt dénommé « E2 » : sept cent dix-sept/dixmillièmes (717/10.000ièmes).

Premier étage :

L'appartement dénommé « A1.1 » et sa terrasse : respectivement mille six cent quatre-vingt un

/dixmillièmes (1.681/10.000ièmes) et cent quarante cinq/dixmillièmes (145/10.000ièmes), soit ensemble mille huit cent vingt-six/dixmillièmes (1.826/10.000ièmes).

Deuxième étage :

- L'appartement dénommé « A2.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent douze/dixmillièmes (1.112/10.000ièmes) et septante-et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes), soit ensemble mille cent quatre-vingt trois/dixmillièmes (1.183/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A2.2 » et sa terrasse : respectivement cinq cent quarante trois/dixmillièmes (543/10.000ièmes) et huit/dixmillièmes (8/10.000ièmes), soit ensemble cinq cent cinquante et un/dixmillièmes (551/10.000ièmes)

Troisième étage:

- L'appartement dénommé « A3.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent douze/dixmillièmes (1.112/10.000ièmes) et septante-et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes), soit ensemble mille cent quatre-vingt trois/dixmillièmes (1.183/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A3.2 » et sa terrasse : respectivement cinq cent quarante trois/dixmillièmes (543/10.000ièmes) et huit/dixmillièmes (8/10.000ièmes), soit ensemble cinq cent cinquante et un/dixmillièmes (551/10.000ièmes)

Quatrième étage:

- L'appartement dénommé « A4.1 » et sa terrasse : respectivement mille cent douze /dixmillièmes (1.112/10.000ièmes) et septante-et un/dixmillièmes (71/10.000ièmes), soit ensemble mille cent quatre-vingt trois/dixmillièmes (1.183/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A4.2 » et sa terrasse : respectivement cinq cent quarante trois/dixmillièmes (543/10.000ièmes) et huit/dixmillièmes (8/10.000ièmes), soit ensemble cinq cent cinquante et un/dixmillièmes (551/10.000ièmes)

Cinquième étage:

- La pièce dénommée « A5.1 » et sa mezzanine : respectivement mille cinq cent vingt cinq dixmillièmes (1.525/10.000ièmes) et quatre-cent cinquante neuf/dixmillièmes (459/10.000ièmes), soit ensemble mille neuf cent quatre-vingt-quatre dixmillièmes (1.984/10.000ièmes)

- La mansarde dénommée « A5.2 » : cent/dixmillièmes (100/10.000ièmes).

Le tout tel que repris au Tableau numéro 2B indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune des ces parties privatives dans les cage d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur qui demeurera annexé aux présentes.

3.2.3. SITUATION EVENTUELLE A VENIR : le magasin dénommé « R0 » situé au rez-de-chaussée et la cave dénommée « C9 » située aux sous-sols formant un ensemble en sont exclus.

Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes des cages d'escaliers, escaliers, cage d'ascenseur et ascenseur, le nombre de quotités indivises ci-après énoncé :

Sous-sol :

- La cave dénommée « C1 » : onze/dixmillièmes (11/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C2 » : vingt-six/dixmillièmes (26/10.000ièmes) ;
- Les caves dénommées « C3 » et « C4 » : dix-neuf/dixmillièmes (19/10.000ièmes) chacune;
- Les caves dénommées « C5 » et « C6 » : douze/dixmillièmes (12/10.000ièmes) chacune;
- La cave dénommée « C7 » : quatorze/dixmillièmes (14/10.000ièmes) ;
- La cave dénommée « C8 » : quarante/dixmillièmes (40/10.000ièmes).
- La cave dénommée « C9 » : néant.

Rez-de-chaussée :

Le magasin dénommé « R0 » : néant.

Entre-sol :

- L'entrepôt dénommé « E1 » : neuf cent cinquante quatre/dixmillième (954/10.000ièmes)
- L'entrepôt dénommé « E2 » : six cent cinquante/dixmillièmes (650/10.000ièmes).

Premier étage :

L'appartement dénommé « A1.1 » et sa terrasse: respectivement mille cinq cent vingt et un/dixmillièmes (1.521/10.000ièmes)et cent trente deux/dixmillièmes)(132/10.000ièmes),soit ensemble mille six cent cinquante trois/dixmillièmes

(1.653/10.000ièmes).

Deuxième étage :

- L'appartement dénommé « A2.1 » et sa terrasse : respectivement mille six/dixmillièmes (1.006/10.000ièmes) et soixante quatre/dixmillièmes (64/10.000ièmes), soit ensemble mille septante/dixmillièmes (1.070/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A2.2 » et sa terrasse : respectivement quatre cent nonante et un /dixmillièmes (491/10.000ièmes) et sept/dixmillièmes (7/10.000ièmes), soit ensemble quatre cent nonante huit/dixmillièmes (498/10.000ièmes)

Troisième étage:

- L'appartement dénommé « A3.1 » et sa terrasse : respectivement mille six/dixmillièmes (1.006/10.000ièmes) et soixante quatre/dixmillièmes (64/10.000ièmes), soit ensemble mille septante/dixmillièmes (1.070/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A3.2 » et sa terrasse : respectivement quatre cent nonante et un /dixmillièmes (491/10.000ièmes) et sept/dixmillièmes (7/10.000ièmes), soit ensemble quatre cent nonante huit/dixmillièmes (498/10.000ièmes)

Quatrième étage:

- L'appartement dénommé « A4.1 » et sa terrasse : respectivement mille six/dixmillièmes (1.006/10.000ièmes) et soixante quatre/dixmillièmes (64/10.000ièmes), soit ensemble mille septante/dixmillièmes (1.070/10.000ièmes).

- L'appartement dénommé « A4.2 » et sa terrasse : respectivement quatre cent nonante et un /dixmillièmes (491/10.000ièmes) et sept/dixmillièmes (7/10.000ièmes), soit ensemble quatre cent nonante huit/dixmillièmes (498/10.000ièmes)

Cinquième étage:

- La pièce dénommée « A5.1 » et sa mezzanine : respectivement mille trois cent quatre-vingt-un dixmillièmes (1.381/10.000ièmes) et quatre-cent quinze/dixmillièmes (459/10.000ièmes), soit ensemble mille sept cent nonante six dixmillièmes (1.796/10.000ièmes)

- La mansarde dénommée « A5.2 » : nonante /dixmillièmes (90/10.000ièmes).

Le tout tel que repris au Tableau 2C indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune des ces parties privatives dans

les cages d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur qui demeurera annexé aux présentes.

3.3. TABLEAU NUMERO 3 DE REPARTITION DES QUOTITES COMMUNES DES FACADES AVANT ET ARRIERE.

Ces quotités serviront à établir la répartition des frais notamment en ce qui concerne le ravalement, le nettoyage, la réparation (hors boiseries des fenêtres et des balcons terrasse qui restent privatifs) suite aux ravalements, nettoyages, l'embellissement des façades.

Il est ici précisé que les frais relatifs à la peinture des boiseries de la partie commerciale ainsi que la poutrelle de la partie du commerce située en-dessous du balcon de l'appartement dénommé « A.1.1 » et celle des fenêtres des appartements seront à la charge exclusive du/des propriétaire(s) respectif(s).

Concernant les appartements une homogénéité dans la couleur des boiseries des fenêtres est à respecter.

Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes des façades avant et arrières le nombre de quotités indivises ci-après énoncé :

A- FACADE AVANT :

Sous-sol :

- La cave dénommée « C1 » : néant ;
- La cave dénommée « C2 » : néant ;
- Les caves dénommées « C3 » et « C4 » : néant ;
- Les caves dénommées « C5 » et « C6 » : néant ;
- La cave dénommée « C7 » : néant ;
- La cave dénommée « C8 » : néant.
- La cave dénommée « C9 » : néant.

Rez-de-chaussée :

Le magasin dénommé « R0 » : cinq cent vingt/dixmillièmes (520/10.000)

Entre-sol :

- l'entrepôt dénommé « E1 » : deux cent septante et un /dixmillièmes (271/10.000ièmes)
- l'entrepôt dénommé « E2 » : septante huit/dixmillièmes (78/10.000ièmes)

Premier étage :

L'appartement dénommé « A1.1 » : deux mille

trois cent trente et un/dixmillièmes
(2.331/10.000ièmes).

Deuxième étage :

- L'appartement dénommé « A2.1 » : mille six cent dix/dixmillièmes (1.610/10.000ièmes).
- L'appartement dénommé « A2.2 » : deux cent onze/dixmillièmes (211/10.000ièmes)

Troisième étage:

- L'appartement dénommé « A3.1 » : mille six cent dix/dixmillièmes (1.610/10.000ièmes).
- L'appartement dénommé « A3.2 » : trois cent soixante trois/dixmillièmes (363/10.000ièmes)

Quatrième étage:

- L'appartement dénommé « A4.1 » : mille cinq cent nonante et un/dixmillièmes (1.591/10.000ièmes).
- L'appartement dénommé « A4.2 » : trois cent cinquante huit/dixmillièmes (358/10.000ièmes)

Cinquième étage: façade avant de rue

- La pièce dénommée « A5.1 » : neuf cent cinquante quatre /dixmillièmes (954/10.000ièmes)
- La mansarde dénommée « A5.2 » : cent trois/dixmillièmes (103/10.000ièmes).

B- FACADE ARRIERE:

Sous-sol:

- La cave dénommée « C1 » : néant;
- La cave dénommée « C2 » : néant ;
- Les caves dénommées « C3 » et « C4 » : néant ;
- Les caves dénommées « C5 » et « C6 » : néant ;
- La cave dénommée « C7 » : néant ;
- La cave dénommée « C8 » : néant.
- La cave dénommée « C9 » : néant.

Rez-de-chaussée :

Le magasin dénommé « R0 » : néant.

Entre-sol :

- l'entrepôt dénommé « E1 » : néant.
- l'entrepôt dénommé « E2 » : néant.

Premier étage :

L'appartement dénommé « A1.1 » : deux mille deux cent trente-six/dixmillièmes (2.236/10.000ièmes).

Deuxième étage :

- L'appartement dénommé « A2.1 » : six cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (683/10.000ièmes).
- L'appartement dénommé « A2.2 » : mille trois cent nonante et un/dixmillièmes (1.391/10.000ièmes)

Troisième étage:

- L'appartement dénommé « A3.1 » : six cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (683/10.000ièmes).
- L'appartement dénommé « A3.2 » : mille trois cent nonante et un/dixmillièmes (1.391/10.000ièmes)

Quatrième étage:

- L'appartement dénommé « A4.1 » : six cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (683/10.000ièmes).
- L'appartement dénommé « A4.2 » : mille trois cent nonante et un/dixmillièmes (1.391/10.000ièmes)

Cinquième étage:

- La pièce dénommée « A5.1 » : mille cinq cent quarante-deux/dixmillièmes (1.542/10.000ièmes)
- La mansarde dénommée « A5.2 » : néant.

Le tout tel que repris au Tableau numéro 3 indiquant les dénominations des parties privatives avec la quote-part de chacune des ces parties privatives dans les façades avant et arrière qui demeurera annexé aux présentes.

3.4. MODIFICATIONS EVENTUELLES

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à en former un appartement duplex; dans ce cas, les quotités indivises du terrain et des parties communes générales, ainsi que les quotités relatives aux cage d'escalier et escalier et cage d'ascenseur et ascenseur et les quotités relatives aux façades avant et arrière attachées aux deux appartements réunis seront additionnées, même s'il y a davantage de logements que prévu initialement.

Après avoir réuni, deux appartements de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive.

3.5. REMARQUES CONCERNANT MODIFICATIONS EVENTUELLES

Le propriétaire de la pièce « A5.1 » sera autorisé à modifier la destination des mansardes en habitation, après avoir reçu toutes les autorisations urbanistiques obligatoires. Ces travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte inscrit à l'ordre et dans les règles de l'art.

A cet effet, Les comparants aux présentes déclarent qu'il existe un permis d'urbanisme concernant la pièce « A5.1 » délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Saint-Gilles, en date du deux mars deux mille cinq, sous la référence 2004-184, demeurant annexé aux présentes, lequel permis autorise l'aménagement des mansardes et des combles en logement.

ARTICLE 4. DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont, outre le terrain (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Les fondations, le gros-œuvre, les murs pignons et les murs de clôture, la toiture, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eaux pluviales, les égouts, les canalisations et conduites de toute nature (sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privés et à leur usage exclusif), les trottoirs, les aéras, les gaines et les cheminées, la cage d'escalier avec l'escalier, la cage d'ascenseur avec l'ascenseur et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privés ou qui sont communs, d'après la loi ou l'usage.

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

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

ARTICLE 5. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du lot privé (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutienement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons

intérieures non portantes, les portes d'entrée des appartements, les portes intérieures, les fenêtres avec leurs châssis et volets, persiennes et garde-corps, les portes-palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, les radiateurs, conduites et autres installations de chauffage qui pourraient se trouver dans les lots privatifs, et d'une manière générale tout ce qui est à l'usage exclusif d'un lot privatif.

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de sa partie privative, 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. Toutes les modifications importantes à la structure devront être réaliser sous la responsabilité d'un architecte.

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

**SECTION II. - Droits et obligations
des copropriétaires quant aux parties privatives.
ARTICLE 6. ASPECT 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 règles déterminées ci-après qui valent également pour l'entretien et la réfection des choses communes.

Il est nécessaire de respecter le design et le ton des châssis de l'immeuble, ceci afin de garder l'homogénéité visuelle du bien. Il en va de même pour toutes éventuelles modifications aux murs extérieures de l'immeuble.

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

capter ou de convertir l'énergie solaire ou éolienne, à moins que ce ne soit pas visible de l'extérieur en ce qui concerne les terrasses.

c. Les avis de mise en location ou en vente ne peuvent être apposés par les copropriétaires que pour autant qu'ils correspondent à un modèle uniforme, 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. En ce qui concerne plus particulièrement la cave dénommée « C9 » : L'entrée privative se trouve au numéro 27 rue Vanderschrick. Les chutes d'eaux usées des appartements privatifs passent par cette cave, il est par conséquent donné la possibilité d'effectuer les réparations, les transformations, l'entretien quand il y a lieu.

Toute installation d'appareil de force électromotrice le sera suivant les normes de bruit les plus basses possibles et par conséquent sur un système d'absorption de bruit et de vibration, le même principe que dans les sous-marins. Aucune vibration, bruit ne peuvent être ressentis dans les étages supérieurs à travers le sol et les murs.

La cave doit rester aérée continuellement, aucune odeur ne peut être ressentie dans l'immeuble, ni dans les caves voisines.

La cave est un lieu de stockage, il faudra éviter le stockage de poubelles qui pourraient amener rongeurs, cafards ou autres bestioles et veiller à enrayer tout phénomène d'invasion le plus promptement possible.

L'hygiène devra y être parfaite.

En cas de non respect, il pourra en être demandé la fermeture pure et simple de l'établissement auprès des autorités et service hygiène compétents.

f. En ce qui concerne la cave dénommée « C8 » ; elle ne pourra en aucun cas être obturée par quoi que ce soit, ni porte ni mur, et ce parce qu'elle constitue le puit d'aération avec l'extérieur de la totalité du niveau des caves.

Seule une porte-grillagée pourrait servir à la sécuriser.

Les portes des autres caves devront contenir une aération afin de garantir leur ventilation et éviter toute humidité.

Les chutes d'eaux usées et de water closet de du

magasin et l'entresol passent dans ladite cave « C8 ». L'accès y sera dès lors toléré afin d'y effectuer les travaux nécessaires à l'entretien ou à la réparation de ces conduits.

Il en sera de même de la partie de la cave où se trouvent les compteurs d'eau, d'électricité et de gaz afin de permettre leurs ouvertures, fermetures, et/ou contrôle de ces compteurs.

Aucuns objets ne pourront enfreindre l'accès auxdits compteurs.

En cas d'abandon d'encombrants dans ces lieux, une lettre par recommandée sera adressée au(x) propriétaire(s), locataire(s) de(s) l'appartement(s) concerné(s) pour solliciter l'enlèvement immédiat.

A défaut de réponse dans les huit jours de l'envoi recommandé, ceux-ci seront évacués sans autre avertissement aux frais de l'occupant en question.

S'il devait y avoir des objets dont l'origine (on ne connaît pas) des propriétaires est inconnue, ceux-ci seront éliminés sans avertissement.

Le nettoyage des caves devra être effectué au moins une fois par an afin d'en assurer la bonne hygiène. Les frais seront à charge du ou des propriétaires de la ou des caves.

Le curetage des égouts devra être effectué tous les deux ans pour en assurer le parfait fonctionnement. Les frais d'entretien et de réparation de ceux-ci seront à charge de l'ensemble de la copropriété ainsi que du rez-de-chaussée commercial.

Il faudra veiller à ce qu'il n'y ait aucune prolifération de champignons et en assurer le cas échéant l'élimination à charge de la copropriété et du rez-de-chaussée commercial.

L'entrée de la cave sera toujours fermée à clef et ce pour éviter la possibilité de vol ou cache d'intrus.

L'accès aux caves sera demandé aux propriétaires ou à ses ayant droits, une clef restera toujours à disposition dans l'immeuble afin de donner accès aux différents compteurs.

En cas de conflits, de guerres, elles pourront servir d'abris uniquement pour les occupants de l'immeuble.

G. En ce qui concerne l'entrée située au numéro 43 de l'Avenue Jean Volders : un passage pour le tuyau de gaz pourra se faire juste après l'entrée dans le vide qui se trouve au dessus, il devra respecter les règles de sécurité. Les tuyaux devront être proprement installés de façon la plus discrète

pour les étages supérieurs.

Aucune ouverture automatique de la porte d'entrée ne pourra être prévue afin d'éviter l'entrée d'intrus.

Pour éviter toute problématique liée au vol, et à la tranquillité, la sécurité des habitants de l'immeuble, l'ouverture de la porte d'entrée sera assurée manuellement par chacun des occupants des appartements de l'immeuble afin d'accueillir ses hôtes.

L'installation d'un système de vidéo-parlophonie pourra être prévu afin de permettre la visualisation des visiteurs, avant ouverture de la porte.

Aucun dépôt d'encombrants ne sera permis dans cette entrée.

Aucun vélo, vélomoteur, moto, poussette-landau, armoire, commode de rangement ou autres ne pourront encombrer le hall d'entrée ni les paliers et hall communs aux appartements.

L'ascenseur ne servira en aucune manière aux transports de marchandises ou de matériaux de construction lors de rénovations d'appartements.

Ceux-ci devront se faire par les escaliers ou par un monte-charge placé à l'extérieur de l'immeuble.

Chaque propriétaire sera responsable du paiement des dégâts occasionnés par son ou ses locataires dans les parties communes.

Aucun déménagement par l'ascenseur n'est autorisé, cela devra se faire uniquement par élévateur extérieur.

Toutes réparations des dégâts occasionnés aux parties communes au cours de travaux de rénovations dans les appartements, ou de déménagements incomberont au(x) propriétaire(s) responsable(s) de ces dégâts, lequel(s) répondra (ont) également des dégâts occasionnés par la faute de son locataire. Il en supportera les frais ; lesquels pourront être retenus sur le remboursement des charges trop perçues.

Les frais de nettoyage des communs lors de travaux privés dans les appartements seront à charge de ceux qui effectueront ces travaux.

H. Concernant la partie commerciale dénommée « R0 » : L'entrée privative se trouve au numéro 27 rue Vanderschrick. Aucun passage par le magasin ne sera toléré pour l'accès aux habitations.

Les chambres de visite, gaines techniques pour le passage des tuyaux d'eau, électricité, gaz et évacuation des eaux usées, de toitures et des chutes

de water-closet concernant l'immeuble passent par le magasin.

L'accès et le passage par le magasin seront tolérés pour de nouvelles installations dans l'immeuble ainsi que pour le montage d'échafaudages concernant la façade arrière de l'immeuble. Ceux-ci passeront par la petite terrasse qui se situe au niveau de la mezzanine, par la porte-fenêtre.

L'entreprise chargée de ces travaux devra en premier lieu protéger les lieux pour ne rien abîmer.

En cas de dégâts suite au passage, les frais de réparation seront à charge de ceux qui ont provoqué ceux-ci ou à la copropriété.

Concernant cette terrasse aucun appareil électro-force motrice ne pourra être installé (tels que climatiseur, aérateur ou autres) si ceux-ci provoquent un ronronnement, soufflerie, ou autres. Ils devront être silencieux et conformes aux dernières normes, car le bruit a un effet sonore qui est amplifié par la conformité des lieux et que les chambres se trouvent dans cet espacement.

Il faudra en demander l'autorisation au propriétaire du magasin, et celui-ci devra en avertir la copropriété.

Ces appareils devront fonctionner de façon silencieuse uniquement de huit heures trente à dix-huit heures trente du lundi au samedi et jamais le dimanche ni les jours fériés sauf circonstances exceptionnelles (canicules prolongées exceptionnelles).

Les horaires pourront être prolongés jusqu'à vingt heures et après demande, mais uniquement en semaine.

Pour ce faire, il faudra installer un système d'horodateur pour en assurer ce fonctionnement dans ces tranches horaires uniquement et ce QUEL QUE SOIT LE TYPE DE COMMERCE.

Aucune installation de ces appareils en façade avant qui sera visible pour ne pas abîmer l'aspect et le caractère de celle-ci.

Pour l'évacuation des odeurs : ceci devra se faire au-dessus des toitures les plus hautes de l'immeuble et l'évacuation dirigée en sens opposé à l'immeuble pour ne pas que celles-ci reviennent vers les appartements.

Il faudra en faire la demande auprès de la copropriété, et des autorités compétentes. Aucun bruit, mouvement de vibration ne pourra être admis, perçu dans les sols ou les murs et cela pour garder la tranquillité des lieux.

Si cela devait occasionner des problèmes, il sera exigé purement et simplement son arrêt de fonctionnement, l'obligation de régulariser la situation, ou son arrêt complet.

Arrangement, modification, rénovation, changement extérieur des vitrines restent à charge du propriétaire ou du locataire du rez-de-chaussée commercial et l'entresol.

Ce dernier (le locataire) devra en demander l'autorisation obligatoire avant tout étude, établissement de plan, demande de permis, et démarrage des travaux au propriétaire de la partie commerciale « R0 ».

La copropriété n'aura pas à intervenir dans le budget ni à décider sur le choix, il faudra de toute façon veiller à ce que le style du bâtiment ne soit pas altéré, mais amélioré, modernisé en respectant le style du bâtiment.

Le magasin NE POURRA PAS servir à l'HORECA, BOULANGERIE, BOUCHERIE, EPICERIE GROSSIERE, NIGHT SHOP, TELESHP(cabine téléphonique, Internet), MAGASIN A BAS PRIX et autres types de commerce qui perturberaient la tranquillité de l'immeuble.

Les petits commerces tels que GB EXPRESS/DELHAIZE EXPRESSE/VIDEO-DVD-MUSIQUE CLUB ou autres de ce style, seront admis, pour autant qu'ils s'agissent de magasins de QUALITE.

Les horaires seront ceux autorisés par la loi sur les commerces, c'est-à-dire de huit heures à vingt heures du lundi au samedi et fermeture obligatoire le dimanche.

Exceptionnellement, en ce qui concerne les commerces de VIDEO-DVD-MUSIQUE CLUB (LOCATION VIDEO/DVD), la FERMETURE pourra être envisagée à vingt trois heures au plus tard. En ce qui concerne les commerces tels que GB EXPRESSE/DELHAIZE EXPRESSE/VIDEO-DVD-MUSIQUE CLUB (LOCATION VIDEO/DVD ou autres de ce style, l'ouverture pourra être envisagée le dimanche, sans pouvoir perturber la quiétude des habitants de l'immeuble.

Le magasin devra servir aux commerces de qualité et aux services de qualité.

La copropriété devra être avertie du type de commerce qui remplacera l'actuelle « MAISON E.ANDRE sprl », avant la conclusion du contrat de location.

En cas de nuisances subies par les habitations en raison de l'exploitation dudit commerce, l'association des copropriétés pourra en demander la fermeture auprès des autorités compétentes et s'il le faut introduire tout recours en justice à cet effet.

Il y a l'obligation de suivre la réglementation

applicable en tout temps, quant à l'occupation des lieux.

L'hygiène devra y être impeccable.

POUR LE MAGASIN IL EXISTE DES TENTES SOLAIRES DE PROTECTION DES VITRINES, ELLES RESTENT INTEGRANTES AUX VITRINES ET PEUVENT ETRE MODERNISEES POUR EMBELLIR. MODERNISER CELUI-CI RESTE A CHARGE DU LOCATAIRE OU PROPRIETAIRE DE LA PARTIE COMMERCIAL.

I. Concernant la partie entresol, faisant actuellement partie du magasin « Maison E.ANDRE sprl » situé au rez-de-chaussée, est composé d'une salle d'exposition dénommée « E1 », d'une partie de dépôt pour le magasin et d'un bureau, le tout dénommé « E2 ».

L'entrée privative se trouve au numéro 27 rue Vanderschrick.

Il existe une sortie de secours à cet entresol permettant l'évacuation par le numéro 43 uniquement en cas d'urgence.

Cette ouverture ne peut servir pour le passage de clients pour la surface commerciale.

Pour tout ce qui concerne le calcul des frais d'entretien des cages d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur, la partie du magasin n'interviendra dans ces frais qu'en fonction de la configuration commerciale des lieux, conformément aux trois situations ci-dessus vantées, savoir :

a) Dans la situation actuelle, la cave dénommée « C9 », le magasin dénommé « R0 » et l'entrepôt à usage de salle d'exposition dénommé « E1 » et l'entrepôt dénommé « E2 » forment un ensemble n'ayant aucune quotité indivise dans les parties communes relatives aux cages d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur, n'en ayant pas usage.

b) Deuxième situation : l'entrepôt dénommé « E2 » pourra être séparé de l'entrepôt dénommé « E1 » en deux parties distinctes moyennant aménagement par la fermeture du mur de la salle d'exposition.

La cave « C9 », le magasin « R0 », l'entrepôt « E1 » forment un ensemble n'ayant aucune quotité indivise dans les parties communes relative aux cage d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur, n'en ayant pas usage.

L'entrepôt « E2 » interviendra dans la gestion de ces frais à concurrence des quotités indivises lui attribuées conformément au tableau numéro 2.2.

c)Troisième situation : la cave « C9 » et le magasin « R0 » forment un ensemble n'ayant aucune quotité indivise dans les parties communes relative

aux cage d'escalier, escalier, cage d'ascenseur et ascenseur, n'en ayant pas usage.

Les entrepôts dénommés « E1 » et « E2 » seraient alors isolés de cet ensemble pour être aménagés en logement moyennant autorisation par permis d'urbanisme préalable.

A partir de ce changement complet de l'entresol en un appartement loft, celui-ci interviendra dans le calcul les frais prédécrits conformément au tableau numéro 3.2.3.

L'arrangement, la modification, la rénovation, et les changements extérieurs des vitrines et des fenêtres restent à charge du propriétaire ou du locataire du rez-de-chaussée commercial et de l'entresol.

Le locataire du rez-de-chaussée commercial et de l'entresol devra en demander l'autorisation obligatoire avant toute étude, établissement de plan, demande de permis, et démarrage des travaux au propriétaire.

La copropriété n'aura pas à intervenir dans le budget.

Il faudra de toute façon veiller à ce que le style du bâtiment ne soit pas altéré, mais amélioré, modernisé en respectant le style du bâtiment et les décisions des autorités communales et régionales.

J. Concernant les habitations :

Aucune antenne (TV, GSM, autres...), parabole, récepteur ou appareil pour capter des émissions télévisuelles, appareil servant à convertir l'énergie solaire, éolienne, climatiseurs ne pourra être placé, sur le toit, sur les terrasses, les façades avant ou arrière à l'exception des relais miniaturisés microcellulaires pour réseau de téléphonie ou internet, pour autant que ceci respecte les normes européennes, fédérales et/ou régionales relatives à la santé publique.

Toute fois en ce qui concerne, le système de réception pour capter des émissions télévisuelles, en fonction de l'évolution de la technologie, de la miniaturisation des systèmes de captages, dans le futur, il pourra être envisagé le placement d'un type de capteur pour l'ensemble de l'immeuble et ce suite à une décision de l'assemblée générale prise à la majorité qualifiée, et pour autant que l'antenne ou le récepteur ne soient pas visibles de l'extérieur, qu'ils ne gênent en rien le ou les copropriétaires, servent à l'ensemble de la copropriété. La participation dans les frais de placement et d'entretien de ce système seront supportés

conformément à la répartition des charges communes d'entretien relatées aux présentes section IV, article 21.

Les châssis des fenêtres seront toujours en bois. L'utilisation du PVC est interdite.

Lors de l'installation de volets, la structure de réception du volet devra être placée à l'intérieur de l'appartement ou du magasin, le boîtier ne pouvant jamais être visible en façade.

Il pourra être posé pour garder l'homogénéité à l'ensemble du bâtiment aux fenêtres un simple voilage blanc afin de préserver l'intimité des habitations des vues voisines.

Pour les appartements de coins et de côtés en façade avant, visibles de l'avenue Jean Volders, du parvis de Saint-Gilles, les tentures pour obturer la luminosité style drap de lit, couvertures, pièces de tissus multicolores, ou autres sont formellement interdits.

Aucun appareil de climatisation ne pourra être visible de et sur les façades extérieures.

Aucun auvent, pare-soleil, ou autre protection solaire ne pourra être appliqué sur les fenêtres des appartements.

K.Concernant AFFECTATION DES APPARTEMENTS : Les appartements ne pourront en aucune manière être affectés aux fonctions de bureaux, de logements d'étudiant tels que kots ou autres.

Cela doit rester des appartements de vie familiale.

L.Concernant HABITABILITE DES APPARTEMENTS : pour les petits appartements des deuxièmes, troisièmes et quatrièmes étages, le nombre maximum de personnes pouvant y habiter est de quatre.

Pour les grands appartements des deuxièmes, troisièmes et quatrièmes étages, le nombre maximum de personnes pouvant y habiter est de six.

Pour l'appartement du premier étage le nombre maximum de personnes pouvant y habiter est de huit.

Pour l'appartement loft-duplex du cinquième étage, ledit nombre est de six.

Cela doit rester des habitations à usage familial.

En cas de non conformité, l'assemblée des copropriétaires se réserve les droits de solliciter auprès des autorités compétentes la régularisation de l'occupation.

M.Concernant les frais d'entretien de la terrasse de l'appartement dénommé « A1.1 » aménagée sur la toiture de l'entrepôt dénommé « E2 » seront

supportés par le propriétaire de l'appartement « A1.1 », les frais de travaux de réfection ou rénovation le seront par le propriétaire de l'entrepôt « E2 », et le propriétaire de l'appartement « A1.1 », chacun à concurrence d'une moitié, sauf à établir que les dégâts sont occasionnés par l'un d'entre-eux. Dans cette hypothèse le propriétaire fautif supportera seul lesdits frais.

N.Concernant L'accès à la mansarde dénommée « A5.2 » sera autorisé pour l'entretien ou la réparation de l'ascenseur qui s'y trouve.

O.Concernant la situation où l'évacuation des eaux usées par les tuyauteries des water closet, de salle de bain, de cuisine, de machine à laver, de lave vaisselle : tous dépôts ou déchets quelconques qui provoqueraient encombrement ou blocage de l'écoulement d'eau dans lesdits tuyaux seront évacués et les tuyauteries réparées aux frais de ou des propriétaires des appartements situés au-dessus de ce dépôt pour autant qu'il soit établi que cet encombrement soit dû au mauvais usage et non à l'usure de la tuyauterie.

Pour information il existe :

- une tuyauterie pour la décharge des water closet, du côté des grands appartements « A.2.1 », « A.3.1 » et « A.4.1 », se trouvant dans leur salle de bain,

- une tuyauterie pour la décharge du coté des appartements allongés « A.2.2 », « A.3.2 », « A.4.2 », se trouvant dans leur buanderie,

- une décharge spécifique pour la surface commerciale « R.0 » qui donne dans la cave C8 ;

Il est signalé qu'en ce qui concerne l'appartement du premier étage dénommé « A.1.1 », l'évacuation du water closet se trouve du coté des petits appartements dans la pièce dite chauffage. Les évacuations de la salle de bain et de la cuisine se trouvent du coté des grands appartements.

Pour le loft duplex « A.5.1 », l'ensemble des évacuations sera défini à l'époque de la mise en forme de ce loft et communiqué à la copropriété.

Une chambre de visite dans les tuyauteries devra être installée à l'entrée de chaque étage de chaque appartement et ce pour faciliter le débouchage et éviter les frais inutiles.

La société de débouchage devra définir le lieu exact de l'encombrement des tuyauteries, et ce par les moyens les plus appropriés de modernité existant au moment de l'incident, par exemple caméra par fibre

optique ceci afin de définir la responsabilité dans le calcul des frais de débouchage qui seront à charge du ou des propriétaires qui éventuellement le réclamera(ont) à son ou ses locataires à partir de l'endroit ou sera défini l'encombrement par la société de débouchage.

P. Concernant le ramonage des cheminées :
 Cchaque propriétaire ou locataire sera responsable du ramonage des conduits de cheminée propres au bien qu'il occupe.

Pour accéder à la toiture il faudra obligatoirement avertir le syndic ou la copropriété avant tous travaux de ramonage qui devront y être effectué, le propriétaire ou locataire devra veiller avant tout intervention à s'assurer que l'entrepreneur ou la société est bien compétent en la matière, inscrite en tant qu'entrepreneur ou société d'entreprise de ramonage, soit aussi assurée avant tout intervention sur la toiture. En cas de dégâts constaté à la toiture, il sera réclamé les frais de réparations suite aux travaux de ramonages.

Par faciliter, le ramonage pourra ou devra se faire en commun par un(e) seul(e) entrepreneur ou société et que les frais seront répartis en fonction du nombre de cheminées ramonées par chacun.

ARTICLE 7. TRAVAUX AUX CHOSSES PRIVATIVES.

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

Le syndic prend l'avis d'un architecte qu'il désigne, et, si cet avis est négatif, il porte l'affaire devant l'assemblée générale.

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

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

ARTICLE 8. MODE D'UTILISATION.

a. A l'exception des sous-sols, rez-de-chaussée et entre-sol, les lots sont destinés exclusivement à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ne sont pas autorisés.

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 et ne pourront servir de kot pour étudiant.

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 récepteurs 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. Ils veilleront à la sécurité des installations de gaz et d'électricité, en conformité avec les prescriptions qui y sont applicables.

d. Les animaux 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.

Les animaux tel que reptiles, araignées, scorpions et autres de ce type, sont formellement INTERDITS dans l'immeuble.

ARTICLE 9. OCCUPATION - NOTION.

Dans le texte des statuts les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation" désignent tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de pleine propriété, qui accorde un droit à l'usage ou la jouissance d'un lot privatif, tout droit personnel accordant l'usage ou la jouissance, ainsi que la simple tolérance par l'effet de laquelle a été accordée une autorisation temporaire d'occupation.

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

ARTICLE 10. LOCATION.

a. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Elles sont dès lors également opposables à tout occupant au sens de l'article 16 ci-dessus.

b. Il sera mentionné à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts lui sera remis. 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 la preuve que les communications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

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

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

g. Il est interdit de concéder un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot privatif.

h. Il est interdit que les appartements situés du premier au cinquième étage soient loués à des fins commerciales ou affectés aux logements d'étudiant tels que kots.

La destination de ces habitations doit rester familiale.

i. Les petits appartements des deuxièmes, troisièmes et quatrièmes étages, pourront être occupés par quatre personnes maximum.

Les grands appartements des deuxièmes, troisièmes et quatrièmes étages, pourront être occupés par six personnes maximum.

L'appartement du premier étage pourra être occupé par de huit personnes maximum.

L'appartement loft-duplex du cinquième étage pourra être occupé par six personnes maximum.

Cela doit rester des habitations à usage familial.

En cas de non conformité, l'assemblée des copropriétaires se réserve les droit de solliciter auprès des autorités compétentes la régularisation de l'occupation.

Les locataires devront entretenir leur(s) appartement(s) en bon père de famille, éviter prolifération des bestioles non désirables, odeurs nauséabondes.

Il sera exiger l'expulsion par la copropriété des locataires qui ne respecteraient pas les règles d'hygiène usuelles, et ce sans aucune indemnisation.

Cela devra figurer obligatoirement dans les clauses de tous les contrats de location(s) concernant l'immeuble Avenue Jean Volders 43 à 1060 Bruxelles.

Il devra être transmis à chaque nouvelle location copie dudit contrat à la gestion de la copropriété et celle-ci devra confirmer, transmettre au(x) locataire(s) copie des règles de l'acte de base de l'immeuble à respecter.

Le(s) propriétaire(s) est (sont) responsable(s) de leur(s) locataire(s), de la qualité de ceux-ci, et ce vis-à-vis de la copropriété en cas de problèmes, de dégradations, du manque d'hygiène, causés à l'immeuble par le ou les locataires de leur(s) appartement(s).

Le(s) propriétaire(s) est (sont) responsable(s) de leur(s) locataire(s), de la qualité de ceux-ci, et ce vis-à-vis de la copropriété en cas de problèmes, de dégradations, du manque d'hygiène, au bien de l'immeuble causé par le ou les locataires de leur(s) appartement(s).

J. Seule la cave « C1 » pourra faire éventuellement l'objet d'un contrat de location au profit d'une personne tierce à l'immeuble afin d'y installer les appareils électriques nécessaires au fonctionnement d'une antenne microcellulaires, pour autant que celle-ci ne perturbe en aucune manière la santé des occupants de l'immeuble et l'environnement de celui-ci.

ARTICLE 11. CONTROLE.

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, experts, entrepreneurs et ouvriers chargés des travaux de réparation indispensables ou urgents, ou aux parties privatives appartenant à un autre propriétaire, ou à leurs lots privatifs lorsqu'ils sont négligents sur ce point au détriment d'autres propriétaires.

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

SECTION III. - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes.

ARTICLE 12. REGLE D'INTERPRETATION GENERALE.

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

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

ARTICLE 13. APPLICATION DE CETTE REGLE.

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

Les propriétaires ne peuvent exécuter ni faire exécuter des travaux ménagers dans les couloirs, cage d'escalier ou hall commun, ainsi ils ne pourront dans ces endroits ni nettoyer, broser, battre, laver ni pendre des tapis, de la literie, des meubles, vêtements ou chaussures.

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

ARTICLE 14. INSTALLATIONS UTILITAIRES.

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

Elle a également le pouvoir de conclure au nom des copropriétaires des contrats pour la livraison de services et des conventions par lesquels 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 des 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 à la comparante afin d'établir de telles conventions par acte notarié, avec pouvoir de dispenser le conservateur des hypothèques de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 15. ANTENNE ET RECEPTEURS.

Des antennes (TV, GSM, autres...), paraboles, récepteurs ou appareils pour capter, convertir l'énergie solaire, éolienne(s), climatiseurs ne peuvent être placés, ne sont pas admis, autorisé sur le toit, sur les terrasses, les façades avant ou arrière à l'exception des relais miniaturisés microcellulaires pour réseau de téléphonie ou internet.

Toutefois en ce qui concerne, le système de réception pour capter des émissions télévisuelles, en fonction de l'évolution de la technologie, de la miniaturisation des systèmes de captages, dans le future, il pourra être envisagé le placement d'un types de capteur pour la communauté générale de l'immeuble que suite à une décision de l'assemblée générale à l'unanimité, et que l'antennes ou le récepteurs type parabole ne soient pas visibles de l'extérieur et qui ne gêne en rien les copropriétaires, serve à l'ensemble de la copropriété, la participation dans les frais de placement, d'entretiens, sera à diviser par dix (huit= appartements, un = entresol et un = magasin).

ARTICLE 16. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION.

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, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 17. DROIT D'INITIATIVE DES COPROPRIETAIRES.

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

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

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

ARTICLE 18. DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES.

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

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

SECTION IV. - Critères et mode de calcul de la répartition des charges.

ARTICLE 19. ENUMERATION.

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

a. aux dépenses d'entretien, d'usage, de réparation, de renouvellement, d'administration des choses communes;

b. aux indemnités dues par l'ensemble des

copropriétaires ou leur association;

c. à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association;

d. aux frais de procédure intentée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ou leur association;

e. aux impôts, taxes et rétributions, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées à charge d'un propriétaire;

f. à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association.

ARTICLE 20. CONTRIBUTIONS A 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 quotes-parts 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.

ARTICLE 21. REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges de la copropriété sont réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes (total : dix mille unités).

Il est en outre préciser que les frais de nettoyage hebdomadaire des parties communes, les frais de consommation d'électricité et d'eau afférents au nettoyage de ces parties, les frais de contrat d'entretien de l'ascenseur (vérification, graissage, réglage de la machinerie), les frais de location du tapis d'entrée de l'immeuble à appartements, les frais de nettoyage, curetage et entretien des canalisations d'égouts, seront supportés par chacun des copropriétaires proportionnellement au nombre d'appartements existant, savoir :

1/ Situation actuelle :

- deux/huitièmes ($2/8^{ièmes}$) à charge de l'appartement du premier étage dénommé « A1.1 » ,
- un/huitième ($1/8^{ième}$) à charge de chacun des

appartements du deuxième, troisième et quatrième étage.

2/ Lors de l'aménagement du loft dénommé « A5.1 », ces quotités seront réparties comme suit :

- deux/dixièmes ($2/10^{ièmes}$) à charge de l'appartement du premier étage dénommé « A1.1 » ,
- un/dixième ($1/10^{ième}$) à charge de chacun des appartements des deuxième, troisième et quatrième étages,
- deux/dixièmes ($2/10^{ièmes}$) à charge de l'appartement loft-duplex dénommé « A.5.1 » .

3/ Dans l'hypothèse où l'entrepôt dénommé « E2 » serait isolé de l'entrepôt dénommé « E1 », sans que le loft dénommé « A5.1 » soit aménagé, les quotités seront réparties comme suit :

- un/neuvième ($1/9^{ième}$) à charge de l'entresol dénommé « E2 » ,
- deux/neuvièmes ($2/9^{ièmes}$) à charge de l'appartement du premier étage « A1.1 » ,
- un/neuvième ($1/9^{ième}$) à charge de chacun des appartements des deuxième, troisième et quatrième étages,

4/ Dans l'hypothèse où l'entrepôt dénommé « E2 » est isolé de l'entrepôt dénommé « E1 », et lors de l'aménagement du loft dénommé « A5.1 », les quotités seront réparties comme suit :

- un/onzième ($1/11^{ième}$) à charge de l'entresol dénommé « E2 » ,
- deux/onzièmes ($2/11^{ièmes}$) à charge de l'appartement « A1.1 » du premier étage,
- un/onzième ($1/11^{ième}$) à charge de chacun des appartements des deuxième, troisième et quatrième étages,
- deux/onzième ($2/11^{ièmes}$) à charge de l'appartement loft-duplex dénommé « A5.1 » .

5/ Dans l'hypothèse où les entresols dénommés « E1 » et « E2 » sont réunis en un seul loft-appartement, sans que le loft dénommé « A5.1 » soit aménagé, les quotités seront réparties comme suit :

- deux/dixièmes ($2/10^{ième}$) à charge de l'appartement loft de l'entresol « E1 » et « E2 » ,
- deux/dixièmes ($2/10^{ième}$) à charge de l'appartement du premier étage dénommé « A1.1 » ,
- un/dixième ($1/10^{ième}$) à charge des appartements des deuxième, troisième et quatrième étages,

6/ Dans l'hypothèse où les entresols dénommés

« E1 » et « E2 » sont réunis en un seul loft-appartement, et lors de l'aménagement du loft dénommé, les quotités seront réparties comme suit :

- deux/douzièmes (2/12^{ième}) à charge de l'appartement loft de l'entresol « E1 » et « E2 »,
- deux/douzièmes (2/12^{ième}) à charge de l'appartement du premier étage,
- un/douzième (1/12^{ième}) à charge des appartements des deuxième, troisième et quatrième étages,
- deux/douzièmes (2/12^{ième}) à charge de l'appartement loft-duplex, dénommé « A5.1 ».

ARTICLE 22. FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE.

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

Le montant de la provision ou de l'avance et la périodicité de son paiement (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel) sont déterminés lors de la première vente d'un lot privatif par la comparante ou après la vente par le syndic de l'immeuble.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic et perçu par lui, afin d'être utilisé pour le paiement des charges communes ainsi qu'il a été dit. Le syndic mentionne sur les relevés périodiques le montant dû et la taxe sur la valeur ajoutée due sur ce montant, s'il échet.

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 la rénovation de la cage d'escalier ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

ARTICLE 23. INDIVISION - USUFRUIT.

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

ARTICLE 24. TRANSMISSION D'UN LOT.

a. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de demander au syndic de l'association des copropriétaires un état :

1) du coût des dépenses de conservation, entretien, réparation et réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2) des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidées 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, adressée au notaire, est transmise aux parties par celui-ci; 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 de la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

b. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic; sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

c. L'aliénation d'une cave de l'immeuble ne pourra se réaliser qu'au profit d'un des copropriétaires et ne pourra être mis en location que

concomitamment à un contrat de bail portant sur l'une des habitations ou l'un des commerces de l'immeuble.

ARTICLE 25. RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS COMMUNS.

a. Le copropriétaire qui n'a pas payé la provision ou l'apport de réserve qui lui a été demandé, dans les quinze jours après réception de l'avis du syndic l'y invitant, est rappelé à ses obligations par lettre recommandée ou par porteur, par les soins du syndic. Dès ce moment les intérêts sur toutes sommes dues courent de plein droit; ils sont calculés par jour de retard sur base d'un taux de un pour cent (1 %) par mois.

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

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

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

ARTICLE 26. ASSURANCE INCENDIE.

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

b. L'assurance incendie couvre, conformément à

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

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

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

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

d. Les copropriétaires n'ont pas de recours entre eux, ni contre l'association des copropriétaires, ni contre les occupants autres que les locataires, même si les dégâts sont nés dans un lot privatif du bâtiment, sauf le cas de la mauvaise foi.

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

ARTICLE 27. 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 du Code civil et le recours des tiers du chef de cette responsabilité seront également couverts par une police d'assurance collective.

b. Les biens et bâtiments au sens de ces dispositions sont aussi bien les parties privatives que les parties communes du bâtiment. Les tiers au

sens de ces dispositions sont les autres copropriétaires que ceux qui sont rendus responsables, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et tout occupant d'un lot privatif du bâtiment.

c. Les premières polices seront conclues, au nom des copropriétaires, par la comparante.

Par la signature de son acte d'acquisition, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration à la comparante afin qu'elle conclue les polices en son nom. La comparante peut déléguer ce pouvoir au syndic de l'immeuble.

Ensuite les polices seront prolongées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues 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.

ARTICLE 28. 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. De même chaque copropriétaire a droit dans la même proportion aux indemnités qui sont accordées à l'ensemble des copropriétaires ou à l'association des copropriétaires par application des polices mentionnées aux articles précédents.

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

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

Si en cas de destruction totale ou de destruction partielle d'au moins 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 du bâtiment divisé en lots privatifs. Dès que la loi aura accordé la

personnalité juridique à l'association des copropriétaires, la décision de ne pas reconstruire entraînera de plein droit la dissolution de cette association.

SECTION V. - Service et administration de l'immeuble.

ARTICLE 29. POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale des copropriétaires est souverainement maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

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.

ARTICLE 30. DELEGATION DE POUVOIRS.

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

ARTICLE 31. DATES AUXQUELLES L'ASSEMBLEE GENERALE SE REUNIT.

a. L'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an et pour la première fois dans les six mois après la transmission d'un nombre tel de lots privatifs, qu'il y soit rattaché au moins un cinquième du total des quotités dans les parties communes de l'immeuble et que les acquéreurs ou occupants en aient pris possession.

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.

ARTICLE 32. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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 peut se faire par lettre recommandée adressée aux copropriétaires à leur domicile réel ou élu, ou est remise aux copropriétaires par porteur contre signées pour réception 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.

ARTICLE 33. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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'ensemble 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.

ARTICLE 34. QUORUM

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième

assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 35. BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

a. L'assemblée est introduite par le syndic, qui demandera à l'assemblée générale de désigner un président.

b. A défaut de candidat ou si l'assemblée générale n'a pas pu désigner les membres du bureau après deux tours de scrutin, est désigné d'office comme président de cette assemblée, le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes et, si plusieurs copropriétaires possèdent le même nombre de quotes-parts, le plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 36. VOIX AUX ASSEMBLEES GENERALES.

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

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

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

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

ARTICLE 37. MAJORITES REQUISES.

a. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité de trois/quart des voix, sauf pour les matières désignées ci-après.

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

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

2) de la modification de la destination de l'immeuble;

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

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

5) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

c. 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.

ARTICLE 38. PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES.

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

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

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

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

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

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

2) Les décisions adoptées après la vente ou la concession du droit réel ou personnel ou

l'autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient du droit de vote à l'assemblée générale qui a pris la décision. L'occupant est informé de ces décisions par le syndic qui les lui communique par un avis envoyé par pli recommandé à la poste ou contre accusé de réception, dans les quinze jours après que la décision a été prise.

ARTICLE 39. RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

SECTION VI. - Le syndic.

ARTICLE 40. MISSION GENERALE.

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

ARTICLE 41. NOMINATION.

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 son mandat. L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

ARTICLE 42. PUBLICITE.

a. La nomination ou la désignation du syndic est rendue public 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.

ARTICLE 43. 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 le bâtiment, au bon entretien des parties communes de celui-ci;

g) d'administrer le patrimoine de l'association des copropriétaires;

h) de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique;

i) de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

j) de conclure, selon les instructions qui lui seront données par l'assemblée générale, les contrats d'assurance ainsi qu'il est spécifié dans ces statuts, de livraison pour les services utilitaires, l'entretien des installations communes, l'embauche et le congé du personnel d'entretien et ceci au nom de l'association des copropriétaires.

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

ARTICLE 44. POUVOIRS.

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

Par la signature de son acte d'acquisition, tout acquéreur d'un lot privatif donne mandat au syndic dans ce but.

Le syndic qui agit dans les limites de ses pouvoirs oblige par ses actes tous les copropriétaires et agit en leur nom, respectivement au nom de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 45. 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.

ARTICLE 46. REMUNERATION.

Le syndic est rémunéré selon les tarifs de la Confédération des professions immobilières de Belgique (CIB) ou par toute fédération professionnelle sous la compétence de laquelle il se trouve.

ARTICLE 47. CONSEIL DE GERANCE.

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

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

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

SECTION VII. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 48. ETABLISSEMENT D'UN REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur. La comparante 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 celle-ci aura été convoquée une première fois. 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.

ARTICLE 49. COMMUNICATION ET OPPOSABILITÉ.

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

DISPOSITIONS FINALES

Mandat

Les comparants sont habilités à signer seuls les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'ils se sont réservés en vertu des dispositions reprises au présent chapitre.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les copropriétaires donnent dès à présent, mandat irrévocable à Monsieur Didier Comté et à Madame Michèle Barbier.

Certificat d'état civil.

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance sur vu de la carte d'identité.

Les parties déclarent expressément autoriser le notaire soussigné de reprendre leur numéro national dans le présent acte.

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par les comparants, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

La quote-part des acquéreurs dans les frais du présent acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes constituant une charge commune et répartie comme telle, est fixée forfaitairement à cinq cents euros (500,00 EUR) par appartement.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

Arbitrage.

Tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ses annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre, le Juge de Paix du Canton de Saint-Gilles, à 1060 Bruxelles, Parvis saint Gilles, 1.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur 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.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection en leur domicile susvanté.

INFORMATION - CONSEIL.

Les comparants déclarent que le notaire l'a entièrement informé de ses droits, obligations et charges découlant des actes juridiques dans lesquels ils sont intervenus et qu'il les a conseillé en toute impartialité.

LECTURE

Les parties déclarent avoir reçu en temps utile un projet du présent acte.

Le présent acte a été lu intégralement pour ce qui concerne les mentions visées à l'article 12 alinéa 1 et 2 de la Loi Organique Notariat et les modifications apportées au projet de l'acte communiqué préalablement.

L'acte entier a été commenté par le notaire.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Étude du Notaire Associé Denis DECKERS soussigné.

Date que dessus.

Après lecture partielle et commentaire de l'acte, les parties, et nous, notaire associé, avons signé.