

STATUTS DE LA COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE DENOMME
" RESIDENCE URBAN LIVING "
SIS A 1000 BRUXELLES, rue des Commerçants, 55.

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
Le seize avril,

Devant Nous, Maître **Stijn JOYE** Notaire, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « Sophie MAQUET & Stijn JOYE, Notaires associés », TVA BE0879.791.978 RPR Bruxelles.

ONT COMPARU :

1) La Société privée à responsabilité limitée **BHINVEST** dont le siège est situé à 1060 Saint-Gilles, rue Capouillet, 50/28, numéro d'entreprise (TVA BE0842.407.584) RPM 0842.507.584. La société a été constituée par acte passé devant Maître Jean-Pierre MARCHANT, notaire à Uccle, le 29 décembre 2011, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 janvier 2012 sous le numéro 12012624, statuts non modifiés depuis. Ici représenté en vertu des statuts par son gérant, étant Monsieur **BARMOSHE** Michaël, né à Bruxelles, le 4 juin 1982, domicilié à Uccle, chaussée de Waterloo, 923.

Le gérant a été nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale ayant immédiatement suivi la constitution.

Ci-après qualifiée : « **BHINVEST** » et/ou « **le propriétaire du terrain** ».

2) La Société privée à responsabilité limitée **URBAN LIVING BRUSSELS**, dont le siège est situé à Saint-Gilles, rue Capouillet, 50, boîte 28, numéro d'entreprise (TVA BE505.793.731) RPM 0505.793.731. La société a été constituée par acte passé devant Maître Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, notaire à Bruxelles, le 26 novembre 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 9 décembre 2014 sous le numéro 14219387, statuts non modifiés depuis. Ici représentée par Monsieur **BARMOSHE** Michaël, prénommé, en vertu d'une procuration authentique reçue par le Notaire JOYE, soussigné, en date du 2 avril 2015, dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après qualifiée : « **URBAN LIVING BRUSSELS** » et/ou « **le promoteur** ».

LESQUELS COMPARANTS NOUS ONT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

I. EXPOSE PREALABLE.

1. **BHINVEST** est actuellement propriétaire des biens suivants:

1. VILLE DE BRUXELLES – douzième division :

Un immeuble à usage de bureaux, sur et avec terrain, sis à 1000 Bruxelles Boulevard d'Anvers 32, d'après titre ayant une façade de onze mètres dix centimètres à front dudit boulevard, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section N numéros 1434/E pour une superficie de quatre ares trente-cinq centiares (4a35ca).

Revenu cadastral non indexé : 25.862 euros.

2. VILLE de BRUXELLES - douzième division

Un complexe immobilier à usage de salle d'exposition, bureaux et magasin, sous le cadastre repris comme atelier, sis à 1000 Bruxelles, Boulevard d'Anvers 33, d'après titre ayant une façade de six mètres soixante-cinq centimètres à front dudit boulevard, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section N numéros 1435/H pour une superficie de trois ares huit centiares (3a08ca).

Revenu cadastral non indexé : 25.649 euros.

2. Origine de propriété.

La société BHINVEST, précitée, est propriétaire des terrains prédécrits pour les avoir acquis, avec les constructions y érigées, de la société anonyme SCABAL, à 1000 Bruxelles, rue du Chantier, 5, aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard INDEKEU, notaire associé à Bruxelles, en date du 12 décembre 2014, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-23/12/2014-08239.

La société SCABAL, précitée, était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis comme suit :

Concernant le bien sub 1

Pour se l'être vu apporté par la société anonyme TAILLEURS REUNIS, à 1000 Bruxelles, aux termes d'un acte de fusion par absorption reçu par le notaire Chantal Loché, ayant résidé à Schaerbeek, en date du 29 août 2008, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 6 novembre suivant, sous la formalité 48-T-06/11/2012-07722.

La société anonyme Tailleurs Réunis était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de Monsieur FRANSEN Willem Adriaan dit Adrien et son épouse, Madame SOUBRIER Marie-Thérèse Julie Ghislaine, à Laeken, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Chantal Loché, ayant résidé à Schaerbeek, et André De Meyer, ayant résidé à Molenbeek-Saint-Jean, le 6 janvier 1984, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 10 janvier suivant, volume 6147, numéro 1.

Concernant le bien sub 2

Pour se l'être vu apporté par la société civile sous forme de société anonyme Immobilière du Nord aux termes d'un acte de fusion par absorption reçu par le notaire Chantal Loché, ayant résidé à Schaerbeek, en date du 31 janvier 2011, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le 1er mars suivant, sous la formalité 48-T-01/03/2011-01501. La société Immobilière du Nord était propriétaire du bien prédécrit pour lui avoir été apporté lors de sa constitution par Monsieur Otto HERTZ, aux termes d'un acte reçu par le notaire Chantal Loché, le 29 février 1980, dûment transcrit.

3. Division – individualisation du bien faisant l'objet du présent acte de base

Les biens prédécrits ont été divisés en deux lots par la société BHINVEST, prénommée, aux termes d'un acte de renonciation à accession, reçu par

le Notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, en date du 12 décembre 2014, lors duquel [REDACTED] a renoncé à son droit d'accession sur le lot 1, pré-décrit et figuré au procès-verbal de mesurage du 27 octobre 2014, établi par Monsieur Bernard Desmedt, prénommé, au profit de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prénommée, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-23/12/2014-08244.

Le présent acte de base concerne dès lors uniquement l'immeuble suivant :

VILLE DE BRUXELLES – douzième division :

Un immeuble, sur et avec terrain, sis rue des Commerçants, 55, cadastré suivant extrait récent de la matrice cadastrale section N numéro 1435/K pour une superficie de 3 ares 70 centiares, étant **le LOT 1** au procès-verbal de mesurage du 27 octobre 2014, précité.

4. Précadastration

S'agissant de la rénovation et transformation d'un immeuble existant, les plans établis par le géomètre-expert Sophie BEINE, dont mention ci-après, ont été enregistré dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Mesures et Evaluation) et portent le numéro de référence 21812-10023.

Les parties déclarent que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ces plans seront annexés au présent acte, après avoir été signé ne varietur par les parties et le notaire, mais sont exemptés des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement, ainsi que de la formalité de transcription en vertu de l'article 1, alinéa 4 de la loi Hypothécaire, à la demande des parties.

5. Conditions spéciales et servitudes contenues dans les titres de propriété:

[REDACTED] déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune.

6. LE PROMOTEUR, en vue de procéder à la vente de tout ou partie de l'immeuble "[REDACTED] RESIDENCE URBAN LIVING", nous a dès lors requis de dresser un Acte contenant:

- a) division de l'immeuble "RESIDENCE URBAN LIVING" en lots privatifs distincts tels que définis ci-après ;
- b) adoption des statuts de la copropriété de l'immeuble "RESIDENCE URBAN LIVING", conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
- c) constitution des différentes servitudes grevant ou profitant à chacun de ces 48 lots, afin de permettre à chacun de ceux-ci de coexister sur, au-dessus et en-dessous des parcelles de terrain qui en constituent l'assiette,) adoption du Règlement d'Ordre Intérieur.

7. DOCUMENTS

Les comparants ont remis entre les mains du notaire soussigné, pour être annexés au présent Acte :

1. Une copie du permis d'urbanisme (**Annexe 1**), délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles délivré en date du 24 juillet 2014 sous la référence A74/2013, en vue de transformer et modifier la destination de trois immeubles en un immeuble destiné à accueillir un établissement hôtelier (73 chambres) et un autre destiné à des

logements pour étudiants (48 studios).

2. Les plans annexés au permis dressés par Atelier A3, ayant son siège à Avenue G. E. Lebon 53/47 à 1160 Auderghem (**Annexe 2**).

Ces annexes seront signées "ne varietur" par les représentants de la comparante et Nous, Notaire, mais ne seront pas jointes à l'expédition du présent Acte qui sera déposée au bureau des hypothèques compétent, en vue d'en assurer la transcription et l'opposabilité aux tiers.

CECI EXPOSE LES COMPARANTS NOUS A REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT :

II. Structure juridique de l'Immeuble

CHAPITRE I - STATUTS DE LA RESIDENCE URBAN LIVING

Article 1 - Définition du statut réel

Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'association des Copropriétaires de l'immeuble dénommé « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Les dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs d'un lot privatif au sein de la « RESIDENCE URBAN LIVING »; elles ne pourront être modifiées que par une décision des Copropriétaires siégeant en Assemblée générale plénière prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

L'Association des copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » est dotée de la personnalité juridique. Elle a son siège à 1000 Bruxelles, rue des Commerçants, 55.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

Il sera en outre arrêté, pour valoir entre les Copropriétaires et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de la « RESIDENCE URBAN LIVING » et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs de droits réels ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 3 - Force obligatoire

Le statut réel (constitué de l'acte de base et du règlement de copropriété) et le règlement d'ordre intérieur obligent tous Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs d'un lot privatif au sein de la « RESIDENCE URBAN LIVING » et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Article 4 – néant.

CHAPITRE II – DIVISION DU COMPLEXE

Article 5. Description générale du Complexe immobilier.

Sur le terrain ci-dessus décrit est érigé un immeuble, dénommé « **RESIDENCE URBAN LIVING** », généralement dit se composant de :

- au niveau du sous-sol (-1) : l'ensemble, accessible par des escaliers et des ascenseurs, des Parties privatives et des Parties communes composant ce niveau.
- au niveau du rez-de-chaussée : le rez-de-chaussée.
- au niveau des étages : les 6 étages.
- au niveau des toitures : les locaux techniques.

SECTION I : PARTES COMMUNES

Article 6. Description des Parties communes.

6.1. Remarques générales.

Les Parties communes sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les Copropriétaires de l'immeuble, chacun pour une fraction. Conformément à la loi, les Parties communes ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le lot privatif dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à ce lot privatif dans les Parties communes.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes telles que fixées par le présent Acte de Base.

Toute aliénation d'un lot privatif entraîne de ce fait l'aliénation de la part indivise dans les Parties communes qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur un lot privatif greève de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les Parties communes.

6.2. Énumération des Parties communes.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments de l'immeuble qui doivent être considérés comme Parties communes.

Les choses communes de l'immeuble comportent :

- le terrain d'assiette bâti et non bâti, comprenant le sol et le sous-sol; les accès et les éléments décoratifs; les fondations et les gros murs de façade, de refend et de soutènement; l'armature bétonnée de l'immeuble et les hourdis; les surfaces portantes séparant les différents niveaux de l'immeuble; les clôtures et cloisons portantes, les accès et mitoyennetés avec les propriétés voisines ;
- les revêtements et ornements extérieurs des façades ;
- les gaines et têtes de cheminées, les conduits de fumée, gaines diverses, les aéras et chambres de visite;
- les gîtages éventuels, la toiture avec son recouvrement, les lanterneaux éventuels, les gouttières et les tuyaux de descente;
- les canalisations et conduites générales de toute nature (égouts, chambres de visite, eau, gaz, électricité, télédistribution, téléphone), sauf toutefois la partie de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et servant à l'usage exclusif de ces locaux;
- les locaux techniques à usage des régies distributrices d'énergie, et à usage du chauffage ;
- les parlophones, ouvre-portes, vidéophones éventuels et sonneries aux portes d'entrée de l'immeuble, dans leur partie à usage commun;

- les minuteriers, l'entrée desservant l'ensemble de l'immeuble avec sa porte, les accès, le hall d'entrée commun, l'escalier, paliers et couloirs à usage commun, les cages d'escalier avec leurs appareils d'électricité, leurs garnitures, revêtements, peintures, enduits, de même que l'accès vers l'entrée principale;
 - les terrasses ;
 - la toiture qui comporte outre la toiture proprement dite, les diverses poutres et solives qui la soutiennent, les orifices des différentes gaines de ventilation et aéras, cheminées, gouttières et descentes d'eau ;
 - et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes d'après la loi ou d'après l'usage.
- Ces parties communes seront réparties ainsi qu'il sera précisé infra pour chaque lot privatif.

En cas de doute quant à la qualification de partie commune de la « RESIDENCE URBAN LIVING », la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée générale des Copropriétaires. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble de l'immeuble « RESIDENCE URBAN LIVING » doit servir de critère pour déterminer si une partie est commune ou pas.

Article 7 - Fixation de la quote-part de chaque lot privatif dans les parties communes de l'immeuble

Les quotités dans les Parties communes sont réparties entre les lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING », en mille/millièmes (1.000/1.000èmes), conformément au rapport établi par Madame BEINE Sophie, Géomètre-Expert à Braine-l'Alleud, rue de la Gare, 13a, daté du 3 décembre 2014, dont un exemplaire demeurera annexé au présent Acte (**Annexe 3**), après avoir été signé " ne varietur " par les représentants des Comparants et Nous Notaire, pour faire partie intégrante du présent Acte.

Conformément à la loi, la quote-part des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », en ce compris le Terrain, afférente à chaque lot a été fixée suivant la méthode et les critères décrits dans le rapport motivé établi par ledit géomètre.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING », notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des lots ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la société comparante de modifier l'acte de base, tel que prévu à l'article 14.1 ci-après.

Toutefois :

- tout Copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », en ce compris le Terrain, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à des lots composant la RESIDENCE UR-

BAN LIVING » ;

- lorsque l'Assemblée générale des Copropriétaires, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des Charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Chaque lot privatif dans l'immeuble dispose à titre d'accessoire d'une fraction dans les parties communes, comme défini ci-après :

a) Sous-sol	
- le lot -1.E1 : dix-sept/millièmes	17
- le lot -1.E2: dix-huit/millièmes	18
b) rez-de-chaussée	
- le lot 0.E1 : trente-six/millièmes	36
- le lot 0.E2: vingt-deux/millièmes	22
- le lot 0.E3 : treize/millièmes	13
c) premier étage	
- le lot 1.E1 : dix-sept/millièmes	17
- le lot 1.E2 : vingt-deux/millièmes	22
- le lot 1.E3 : dix-neuf/ millièmes	19
- le lot 1.E4 : dix-huit/millièmes	18
- le lot 1.E5 : vingt et un/millièmes	21
- le lot 1.E6 : dix-neuf/millièmes	19
- le lot 1.E7 : treize/millièmes	13
- le lot 1.E8 : quinze/millièmes	15
d) deuxième étage	
- le lot 2.E1 : dix-huit/millièmes	18
- le lot 2.E2 : vingt-trois/millièmes	23
- le lot 2.E3 : vingt/millièmes	20
- le lot 2.E4 : dix-neuf/millièmes	19
-le lot 2.E5 : vingt-deux/millièmes	22
-le lot 2.E6 : vingt/millièmes	20
-le lot 2.E7 : quatorze/millièmes	14
-le lot 2.E8 : seize/millièmes	16
e) troisième étage	
-le lot 3.E1 : dix-neuf/millièmes	19
-le lot 3.E2 : vingt-quatre/millièmes	24
-le lot 3.E3 : vingt et un/millièmes	21

-le lot 3.E4 : vingt/millièmes	20
-le lot 3.E5 : vingt-trois/millièmes	23
-le lot 3.E6 : vingt et un/millièmes	21
-le lot 3.E7 : quinze/millièmes	15
-le lot 3.E8 : dix-sept/millièmes	17
f) quatrième étage	
-le lot 4.E1 : vingt/millièmes	20
-le lot 4.E2 : vingt-cinq/millièmes	25
-le lot 4.E3 : vingt-deux/millièmes	22
-le lot 4.E4 : vingt et un/millièmes	21
-le lot 4.E5 : vingt-quatre/millièmes	24
-le lot 4.E6 : vingt-deux/millièmes	22
-le lot 4.E7 : seize/millièmes	16
-le lot 4.E8 : dix-huit/millièmes	18
g) cinquième étage	
-le lot 5.E1 : vingt et un/millièmes	21
-le lot 5.E2 : vingt-six/millièmes	26
-le lot 5.E3 : vingt-trois/millièmes	23
-le lot 5.E4 : vingt-deux/millièmes	22
-le lot 5.E5 : vingt-cinq/millièmes	25
-le lot 5.E6 : vingt-trois/millièmes	23
-le lot 5.E7 : dix-sept/millièmes	17
-le lot 5.E8 : dix-neuf/millièmes	19
h) sixième étage	
-le lot 6.E1 : quarante/millièmes	40
-le lot 6.E2 : trente-deux/millièmes	32
-le lot 6.E3 : vingt-deux/millièmes	22
TOTAL : mille/millièmes	1.000

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives du local ou lot privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment : le plancher ou revêtement, à l'exclusion des surfaces portantes séparant chaque appartement, poutres et solives qui le soutiennent; les cloisons intérieures avec leurs portes; les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les locaux; le revêtement du plafond attaché aux poutres et plancher de l'étage supérieur, les fenêtres, les volets éventuellement prévus, les autres persiennes et volets extérieurs s'il en existe, les garde-corps, les balustrades, les portes palières, les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les placards, armoires et de façon générale la décoration intérieure des murs et plafonds; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux, mais sert à leur usage exclusif (par exemple : les boîtes aux lettres, les sonneries, parlophones et vidéophones éventuels pour leur partie à usage privé, les compteurs particuliers, canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et cetera), pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans les parties privatives d'un autre local, car, en ce cas, ces compteurs et canalisations et éléments deviendraient en ces endroits parties com-

munes.

De même sont de nature privative les portes intérieures et extérieures, les fenêtres, châssis, persiennes et volets, marquises et tous accessoires à usage d'un lot privatif.

SECTION III : DESCRIPTION DETAILLEE

Au sous-sol

Parties communes :

Les fondations, la dalle de béton servant d'assiette à l'immeuble, la cage d'ascenseur et hall d'ascenseur, canalisations, fosses, chambres de visite, regards et canalisations diverses desservant l'immeuble et enterrés en sous-sol ou implantés au niveau du sous-sol, un sas, un local poubelles, un local destiné aux vélos, la cage d'escalier et l'escalier menant au rez-de-chaussée, le local avec les compteurs d'eau et de gaz, le local avec les compteurs électriques.

Parties privatives :

Au niveau du sous-sol se trouvent :

- **le lot -1.E1** en façade arrière, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot -1.E2**, en façade arrière, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au rez-de-chaussée

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3 et la cage d'escalier numéro 4, un débarras, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur.

Parties privatives :

- **le lot 0.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C. ;

- **le lot 0.E3** en façade avant gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 0.E4** en façade arrière gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au premier étage

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3 et la cage d'escalier numéro 4, un débarras, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur.

Parties privatives :

- **le lot 1.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 1.E2** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 1.E3**, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C. ;

- **le lot 1.E4** en façade avant droite, comprenant en propriété privative

et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 1.E5**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, une salle de douches avec W.C., des escaliers menant à une cuisine;

- **le lot 1.E6** en façade avant gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 1.E7** en façade arrière gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 1.E8**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, des escaliers menant à une cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au deuxième étage

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3 et la cage d'escalier numéro 4, un débarras, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur.

Parties privatives :

- **le lot 2.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 2.E2** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 2.E3**, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 2.E4** en façade avant droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 2.E5**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, une salle de douches avec W.C., des escaliers menant à une cuisine;

- **le lot 2.E6** en façade avant gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 2.E7** en façade arrière gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C. ;

- **le lot 2.E8**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, des escaliers menant à une cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au troisième étage

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3 et la cage d'escalier numéro 4, un débarras, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur.

Parties privatives :

- **le lot 3.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;

- **le lot 3.E2** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 3.E3**, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 3.E4** en façade avant droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 3.E5**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, une salle de douches avec W.C., des escaliers menant à une cuisine;
- **le lot 3.E6** en façade avant gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 3.E7** en façade arrière gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 3.E8**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, des escaliers menant à une cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au quatrième étage

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3 et la cage d'escalier numéro 4, un débarras, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur.

Parties privatives :

- **le lot 4.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 4.E2** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 4.E3**, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 4.E4** en façade avant droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 4.E5**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, une salle de douches avec W.C., des escaliers menant à une cuisine;
- **le lot 4.E6** en façade avant gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 4.E7** en façade arrière gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 4.E8**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, des escaliers menant à une cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au cinquième étage

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3 et la cage d'escalier numéro 4, un débarras, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur.

Parties privatives :

- **le lot 5.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 5.E2** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 5.E3**, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C. ;
- **le lot 5.E4** en façade avant droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 5.E5**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, une salle de douches avec W.C., des escaliers menant à une cuisine;
- **le lot 5.E6** en façade avant gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C. ;
- **le lot 5.E7** en façade arrière gauche, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 5.E8**, comprenant en propriété privative et exclusive: une chambre, des escaliers menant à une cuisine, une salle de douches séparée avec W.C..

Au sixième étage

Parties communes :

Le hall commun, la cage d'escalier numéro 3, le local de ventilation, la cage d'escalier numéro 4, un sas, la cage d'ascenseur et le hall d'ascenseur, le local nettoyage/débarras, les terrasses.

Parties privatives

- **le lot 6.E1** en façade arrière droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine, une salle de douches séparée avec W.C.;
- **le lot 6.E2** en façade avant droite, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine donnant sur un balcon, une salle de bains séparée avec W.C. ;
- **le lot 6.E3**, comprenant en propriété privative et exclusive: un espace chambre et cuisine donnant sur un balcon, une salle de douches séparée avec W.C..

Au septième étage :

Parties communes :

Le local machinerie de l'ascenseur.

SECTION IV : SERVITUDES - RESERVES

Article 8 - Stipulations particulières - servitudes - division

Il résulte de ce qui précède que la RESIDENCE URBAN LIVING est composée de lots privatifs dont les constructions sont la propriété privative et

exclusive de leur copropriétaires et de Parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les Copropriétaires de lots, chacun pour une fraction et attribuée aux lots comme déterminé ci-dessus.

Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de millièmes indiqués ci-dessus. La quote-part de chacun des Copropriétaires de lots dans les Parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de mille/millièmes.

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

Article 9 - Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

9.1 Les servitudes réciproques, pour lesquelles chaque lot privatif sera à la fois un fonds dominant et un fonds servant par rapport aux autres lots privatifs :

Afin d'assurer et de préserver l'harmonie architecturale de la RESIDENCE URBAN LIVING, chaque Lot privatif devra supporter un certain nombre de charges au profit et dans l'intérêt des autres fonds privatifs de la RESIDENCE URBAN LIVING.

Ces servitudes trouveront toutes leur source dans la destination du père de famille tel qu'organisée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en va ainsi pour :

1) les vues et les jours existants ou qui naîtront au profit d'un Lot et à charge d'un autre ;

2) le passage d'un Lot vers l'autre des différentes conduites, canalisations, gaines, câbles et câblage de toute nature généralement quelconque destinés à :

- tous types d'impétrants, tel qu'entre autre mais sans que la présente énonciation ne soit limitative : le système de chauffage, les réseaux d'égouttage des eaux de pluie et des eaux usées autres que le réseau d'égouttage commun, les réseaux de câblages de gaz, électricité, eau de ville, téléphone, fibres optiques, les réseaux télématiques et informatiques, au sens le plus large du terme,

- tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéocommunications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux d'émission, de transmission, etc, ... utiles ou nécessaires au service d'un ou de plusieurs Lots,

Ces servitudes pourront également être maintenues dans l'hypothèse de la cession de ces éléments constitutifs du réseau d'égouttage, du système de chauffage urbain, canalisations et conduites de toute nature à un pouvoir public, à une régie communale ou privée, ou encore à toute entreprise publique ou privée, chargée de l'exploitation et de la maintenance de tels réseaux ;

3) l'ancrage et l'implantation dans un Lot au profit d'un autre Lot de tout ce qui est nécessaire ou utile pour assurer la sécurité de la RESIDENCE URBAN LIVING, et de ses occupants, usagers à tout titre, tels que par exemple les systèmes de contrôle d'accès et de sortie, les bornes in-

cendies, réservoirs d'eau, éclairage, etc.... ; ces passages pouvant s'exercer et ces ancrages et implantations pouvant être réalisés tant en sous-sol qu'hors sol.

4) Servitudes esthétiques et architecturales

a. L'immeuble érigé devra conserver un aspect uniforme et harmonieux. L'aspect extérieur des façades ne pourra en aucun cas être modifié, ni en ce qui concerne l'architecture, ni en ce qui concerne le revêtement ou la peinture. Aucune installation nouvelle, autre que celles prévues initialement, ne pourra être fixée d'une quelconque manière au niveau du toit, sauf autorisation conférée en application des dispositions du règlement de copropriété et/ou du règlement d'ordre intérieur.

b. Le sol devra conserver les éléments architecturaux, naturels et ornementaux.

c. Afin de préserver l'unité de l'immeuble, chaque Copropriétaire d'un Lot privatif devra respecter les principes suivants, à savoir :

1) Les affichages à caractère publicitaire sur la RESIDENCE URBAN LIVING ne pourront jamais nuire à l'image de quelque organisation que ce soit qui serait occupante et/ou propriétaire d'un Lot privatif dans la RESIDENCE URBAN LIVING.

2) Installations classées, produits dangereux et nécessité d'obtenir le cas échéant un permis d'environnement.

Est érigé en principe, le fait qu'il ne pourra être établi aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, ou encore de matières inflammables dans la RESIDENCE URBAN LIVING, sous réserve de ce qui est ou sera autorisé dans les permis d'environnement présents ou à venir.

Les Propriétaires, Copropriétaires et occupants de la RESIDENCE URBAN LIVING ne pourront abandonner aucun déchet, palette ou tout autre bien meuble généralement quelconque, en quelque endroit que ce soit dans la RESIDENCE URBAN LIVING, si ce n'est le cas échéant dans les locaux poubelles destinés à cet effet dans des endroits bien définis de la RESIDENCE URBAN LIVING.

4) et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers Lots privatifs ou entre ceux-ci et les Parties communes générales résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

En cas de litige de quelque nature que ce soit, auquel la constitution et plus particulièrement le maintien de ces servitudes et leur nature pourrait donner lieu, le règlement de celui-ci sera de la compétence exclusive des cours et tribunaux compétents, nonobstant le droit pour les parties de faire trancher le litige par toute autre voie une fois que celui-ci apparaît, en ce compris en ayant recours à un arbitrage technique, tel qu'organisé aux termes du présent Acte.

9.2 Conditions générales d'exercice des servitudes.

1) Servitudes réciproques de passages de câbles, conduites, canalisations, réseau de chaleur, réseau d'égouttage, égouts et autres destinés à tous les types d'impétrants généralement quelconques, ainsi qu'à tous types de réseaux de communications, télécommunications, vidéocommunications, réseaux informatiques de type internet, intranet, réseaux

d'émission, de transmission, etc., ...

L'assiette de ces servitudes résultera exclusivement de l'aménagement des lieux et, comme telle, n'est pas représentée aux plans dont question ci-avant et ne nécessite pas de description particulière.

Lesdites servitudes ne pourront s'exercer que moyennant le respect des conditions ci-après, par les Copropriétaires du fonds dominant, à savoir :

a. à charge d'entretenir, réparer et remplacer chaque fois que le besoin s'en fera ressentir, lesdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, ainsi que tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant, de telle sorte qu'il ne soit causé aucun préjudice généralement quelconque au fonds servant.

b. à charge également de supporter les frais qui résulteraient de l'obligation d'entretenir, réparer et remplacer lesdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, ainsi que tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant.

c. à charge de couvrir par une police d'assurance adéquate, la totalité des risques inhérents au passage desdits réseaux, câblages, conduites et canalisations, et à tout ce qui sera ancré ou implanté dans le fonds servant, de telle sorte qu'en cas de sinistre les Copropriétaires dudit fonds servant soi(en)t totalement indemnisé(s).

d. le tracé des impétrants constituant l'assiette des servitudes de passage des réseaux, câblages, conduites et canalisations, de même que les ancrages et implantations devront être réalisés en manière telle qu'ils causent un minimum de nuisances ou perturbations pour les Copropriétaires des fonds servants, tenant compte de l'activité développée par eux et/ou les occupants desdits Lots.

A cette fin, les plans de ces tracés, ancrages et implantations autres que ceux réalisés initialement par le promoteur, devront être soumis préalablement pour approbation aux Copropriétaires du ou des fonds servants, qui ne pourront toutefois refuser leur accord que pour de justes motifs, trouvant leur source, exclusivement dans les nuisances que le tracé, l'ancrage et ou l'implantation projeté pourrait engendrer pour leur activité.

Ces servitudes de passage des différents impétrants s'accompagnent d'une servitude d'accès et de passage pour piétons en vue d'assurer l'accès au personnel de maintenance à ces différents impétrants pour les nécessités de leur entretien, réparation et renouvellement.

Sauf stipulations contraires du présent Acte, l'ensemble de ces servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au Syndic dans le cadre de sa mission de gestion et de surveillance de la RESIDENCE URBAN LIVING de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le Syndic pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

Article 10 - Réserves - modifications éventuelles à l'acte de base - mandat.

10.1. MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

Il est stipulé que le promoteur se réserve à titre personnel et gratuit le droit :

* d'aménager et de maintenir jusqu'au moment de la vente du der-

nier lot, un ou plusieurs "logements d'étudiants témoins". Elle se réserve également le droit pour elle-même et ses représentants, et pour toutes personnes agréés ou invitées par elle, de se rendre en tout temps et pendant la même période, à cette entité témoin.

* de faire de la publicité sans aucune restriction sur la « RESIDENCE URBAN LIVING », au plus tard jusqu'au moment de la vente du dernier lot privatif et en tous les cas sans que cette publicité puisse entraver la vue ou occulter même partiellement le jour d'une entité privative déjà occupée.

* déposer d'éventuels permis d'urbanisme modificatifs sur les lots restant lui appartenir, sans accord préalable des autres copropriétaires, pour le ou les lot(s) déjà vendu(s). Par voie de conséquence, le promoteur est expressément autorisé à modifier la répartition des quotités dans les Parties Communes générales entre les Lots restant lui appartenir.

* de décider à sa guise de l'agencement et de la composition de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ainsi que du nombre de Lots, de leur aspect et de leur composition et les adaptera aux nécessités d'une réalisation harmonieuse de la « RESIDENCE URBAN LIVING », sans restriction aucune, sans toutefois pouvoir affecter la propriété privative des Lots déjà aliénés.

* Subdiviser les Lots et les quotes-parts dans les Parties Communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » y attachées. A cet effet, elle pourra signer tous actes de base complémentaires et modificatifs ou particulier.

10.2. MANDATS.

Le promoteur pourrait être amené à négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité", le système de chauffage; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et resté appartenir à l'administration ou à la ou les régie(s) compétente(s), ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.

Il se réserve en conséquence :

1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;

2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de "propriété privative de l'autorité cocontractante", sans attribution d'une quotité indivise quelconque, et sans que son propriétaire ait à subir une charge quelconque, lui donnant au contraire droit d'accès à la dite construction aux clauses et conditions jugées indispensables par l'autorité cocontractante.

Pour autant que de besoin, réserve du droit d'accession, sur ce point est faite dans le chef du PROMOTEUR, quel que soit l'endroit où pareil local pourrait devoir être installé.

3) le droit de conclure tout bail emphytéotique, droit de superficie ou autre forme de concession, en agissant soit en qualité de mandataire de tous les Copropriétaires si la signature de ce bail, droit de superficie ou concession doit intervenir avant la nomination du Syndic de la Copropriété générale, soit avec le concours du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » représentant l'Association des Copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans la « RESIDENCE URBAN LIVING » est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration authentique.

LE PROMOTEUR est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits que LE PROMOTEUR s'est réservés en vertu des dispositions reprises à l'article 10.1. ci-dessus.

Toutefois, si l'intervention des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les Propriétaires et/ou Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » donnent dès à présent mandat irrévocable à la société comparante de les représenter à la signature de ces actes.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien aux droits acquis des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Procuration au bénéfice des comparantes.

Les comparantes, et leurs ayants-cause, sont autorisées à signer seules les actes qui seront ou devront être dressés en exécution des droits qu'elles se sont réservés en vertu des dispositions énoncées ci-dessus.

Toutefois, si l'intervention des autres Copropriétaires de la RESIDENCE URBAN LIVING devait être nécessaire, ceux-ci seront alors tenus d'y prêter gratuitement et gracieusement leur concours, et ce, à la première demande d'une ou des comparantes.

Pour autant que nécessaire, les Copropriétaires donnent dès à présent et irrévocablement mandat aux comparantes pour les représenter lors de la signature de ces actes.

Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans la RESIDENCE URBAN LIVING est, par ailleurs, considéré comme la ratification de la présente stipulation, avec mandat exprès permettant, si nécessaire, l'application des règles de la procuration.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Et d'un même contexte, les Comparants Nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir la « RESIDENCE URBAN LIVING » :

Généralités.

Les dispositions du présent chapitre III qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire d'un Lot Privatif composant la « RESIDENCE URBAN LIVING » ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale de tous les Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING », sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des Lots constituant la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Les autres dispositions du présent chapitre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

SECTION I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 11 - Modifications aux Parties Communes

Les travaux de modifications aux Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », en ce compris du Terrain ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des Copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

En outre, l'autorisation donnée par Assemblée générale ne dégage pas le ou les Propriétaires ou Copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Article 12 - Modifications au style et à l'harmonie de la « RESIDENCE URBAN LIVING »

Sans préjudice à ce qui est défini dans le règlement d'ordre intérieur des présents statuts de la copropriété, rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la « RESIDENCE URBAN LIVING », même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des façades, enduits de façades, portes d'entrée et des fenêtres et des terrasses ou balcons.

Les Copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseigne ou réclame (sauf du modèle agréé par l'assemblée générale plénière des copropriétaires), garde-manger, linge et autres objets quelconques.

Il est rappelé que les éléments privatifs ou non participant de l'esthétique extérieure de la « RESIDENCE URBAN LIVING », tels que les murs de façades, les revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, etc.,..., sont stipulés être de la compétence exclusive de l'Assemblée générale des Copropriétaires dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie de la « RESIDENCE URBAN LIVING », cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des quotités dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », et en tenant compte le cas échéant des servitudes découlant du présent Acte de Base de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'Assemblée générale des Copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Article 13 - Destination des Lots Privatifs.

La « RESIDENCE URBAN LIVING » est composée de logements.

Toute modification, de la destination d'un Lot privatif composant la « RESIDENCE URBAN LIVING », autre que celle prévue ci-après, devra nécessairement être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 14 - Jouissance des Lots Privatifs

14.1. PRINCIPES

Chacun des Copropriétaires et des occupants d'un Lot privatif a le droit de jouir et de disposer des locaux privés composant son Lot privatif dans les limites fixées par le présent Acte, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre le standing et / ou la stabilité et l'intégrité de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Chacun des Copropriétaires et des occupants ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Acte.

Chacun des Copropriétaires et des occupants d'un Lot privatif doit user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres Copropriétaires et des occupants d'un Lot privatif.

Chacun des Copropriétaires et des occupants d'un Lot privatif, devra toujours occuper son Lot privatif et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Chacun des Copropriétaires et des occupants d'un Lot privatif devra veiller à ce que la tranquillité de la « RESIDENCE URBAN LIVING » ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à son service ou celui de ses visiteurs.

Chacun des Copropriétaires et des occupants d'un Lot privatif doit atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

14.2. EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du Syndic de la copropriété, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Toute dégradation commise aux Parties Communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

14.3. INACTION D'UN PROPRIETAIRE

Lorsqu'un Copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Lot privatif et expose, par son inaction, les autres Lots privatifs ou les Parties Communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, après mise en demeure restée sans suite, aux frais du Propriétaire en défaut, aux réparations requises dans le Lot privatif en question.

14.4. LIMITES DE LA JOUISSANCE DES LOTS PRIVATIFS

14.4.1. "SERVICE DE LOCATION ALL-IN"

A côté des tâches dévolues au syndic concernant la gestion journalière de la copropriété, il est également établi un système de service de location ALL-IN, indépendant du syndic et géré par les règles ci-après déterminées.

Ce système de location ALL-IN est obligatoirement applicable à l'ensemble des studios de la copropriété.

Article 1. But du service de location ALL-IN.

Le service de location ALL-IN est indépendant du syndic et des tâches incombant à ce dernier.

Alors que le syndic est chargé de la gestion des parties communes, la lo-

cation des parties privatives est confiée, en outsourcing, au service de location ALL-IN.

La vente des studios de la résidence URBAN LIVING est soumise à un règlement d'exploitation.

Afin d'assurer la location dans les meilleures conditions possibles et de façon sûre, l'exploitation commerciale des studios est confiée par l'ensemble des copropriétaires à un organisme central de location.

Par ailleurs, les loyers de tous les studios sont groupés en pool par le service de location ALL-IN.

Le rendement net du pool, c'est-à-dire le rendement brut diminué des frais de service, de perception et de gestion, est ensuite divisé entre les propriétaires en fonction de la valeur locative.

Les propriétaires qui utilisent leur droit d'occuper personnellement leur studio ou de le louer directement à de la famille en ligne directe (soit ascendante, soit descendante) ou à des utilisateurs mandatés, comme des clients, des travailleurs ou visiteurs, peuvent sortir temporairement du système de pool.

Les propriétaires porteront connaissance de leur volonté par lettre recommandée au service de location ALL-IN au plus tard le 31 mars précédant le commencement de l'année académique suivante. Cette notification doit être, au besoin, renouvelée annuellement.

Article 2. Mandat d'intérêt général

Afin d'assurer la permanence du service de location, il est confié à ce service de location ALL-IN un mandat d'intérêt général pour une durée indéterminée, résiliable selon les conditions énoncées ci-dessous.

Dans le cas de fin ou de résiliation par l'une des parties, un préavis de 3 mois doit être respecté sauf accord de toutes les parties.

L'intérêt des propriétaires est de confier la gestion entière de la location des studios au service de location ALL-IN, en ce compris la sélection des candidats, l'établissement des contrats de bail, leur enregistrement, la gestion des garanties locatives, l'établissement d'états des lieux, le recouvrement des loyers, la gestion des services, le recouvrement judiciaire des arriérés de loyers, le règlement des assurances, l'exécution des travaux de réparation et de transformation, la gestion des contrats de bail, entre autre les renons et renouvellements des contrats, l'envoi de rappels de paiement en de mises en demeure, la prise en charge de la communication en la réception de plaintes des locataires ou copropriétaires, l'indexation des loyers, l'établissement des décomptes, etc.

De cette façon, le propriétaire-investisseur a la certitude qu'un organisme autonome et spécialisé veille à ses intérêts, étant le rendement et le développement de la valeur du studio.

L'intérêt du service de location ALL-IN, en reprenant la gestion de l'ensemble des studios des propriétaires, est de pouvoir gérer la location de façon professionnelle et organisée et d'optimiser le taux d'occupation et le rendement.

Le système de location ALL-IN est utilisé dans un but de continuité et est, par conséquent, stipulé de façon irrévocable.

Toutefois, les copropriétaires peuvent, à une majorité des quatre/cinquièmes des voix, révoquer ou modifier la désignation du service de location ALL-IN.

Le quorum des présences dont question à l'article 49 sera d'application.

Article 3. Désignation du service de location ALL-IN

Pour des raisons organisationnelle et technique, est désigné comme service de location ALL-IN: la société privée à responsabilité limitée EVERLAND, dont le siège est situé à Rue Capouillet 50/28 à 1060 Saint-Gilles. Cette désignation confère à ladite société les pouvoirs dont question ci-dessus à l'article 2.

Le service de location ALL-IN pourra uniquement transférer les droits et les obligations qui lui sont conférés par le présent acte à un prestataire de service approuvé par la copropriété.

Le cas échéant où une succession légale devrait avoir lieu – pour une raison quelconque – le service de location ALL-in demandera au syndic et au comité de location dont il est fait mention à l'article 6 de convoquer une réunion extraordinaire de copropriété dont le sujet portera sur la situation actuelle.

Article 4. Honoraires du service de location ALL-IN

Les honoraires que ce service de location ALL-IN facture aux propriétaires-bailleurs sont fixés à douze pourcent (12%) de la valeur locative, taxe sur la valeur ajoutée comprise, indexable.

Par analogie à l'article 15 du règlement I.P.I., le service de location ALL-IN facturera également aux locataires les divers services principaux ou accessoires.

Article 5. Règlement du loyer

Le loyer net est remis mensuellement au propriétaire sur le compte bancaire qui a été renseigné par le propriétaire auprès du service de location ALL-IN.

Article 6. Comité de location

Les propriétaires désignent, parmi eux, deux représentants auprès du service de location ALL-IN, qui exerceront ensemble la fonction de commissaire.

Ils seront désignés par les copropriétaires à la majorité simple. L'éventuelle cessation, révocation ou confirmation des mandats des représentants doit être soumise à la réunion annuelle de la copropriété. Une cessation, révocation ou conformation anticipée peut être soumise à une réunion extra-ordinaire de copropriété après convocation conforme aux dispositions de l'acte de base.

Ce comité se réunit une fois par an avec le service de location ALL-IN afin de surveiller ce service de location, de l'évaluer et de suggérer d'éventuelles améliorations.

En outre, il sera également fait appel à ce comité, concernant les questions relatives à la location des studios, à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires ou à la requête du service de location ALL-IN lui-même.

Article 7. Opposabilité

Les clauses relatives au service de location ALL-IN, s'imposent à tous les copropriétaires actuels et futurs.

En conséquence, ou bien ce document sera transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes contiendront la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces clauses et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, dans tous les droits et obliga-

tions qui peuvent en résulter ou en résultant.

Article 8. Sanction.

Les dispositions précitées ont un statut de droit réel, à l'exception de la désignation de la société EVERLAND en tant que service de location ALL-IN.

En cas de non-respect de ces dispositions, le contrevenant s'exposera à la réclamation d'indemnités.

14.4.2. Travaux aux Lots privatifs

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un Lot privatif, de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », le Propriétaire concerné est tenu d'en aviser le Syndic et de se conformer strictement à la procédure d'acceptation et de surveillance de ces travaux, pour ce qui concerne les modifications aux Parties communes.

Ce dernier ou cette dernière reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Dans les cas qui précèdent, le Syndic Général veillera à se concerter et à coordonner son action avec le Syndic particulier de l'Association partielle des copropriétaires qui serait le cas échéant également concernée.

SECTION II : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN AUX PARTIES COMMUNES

Article 15 - Principes Généraux

15.1. Les travaux de modifications aux **parties communes** de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, et si la nature des travaux l'exige sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des Propriétaires et Copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

En outre, l'autorisation donnée par Assemblée générale ne dégage pas le ou les Propriétaires ou Copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Article 16 - Genre de réparations et travaux.

Sans préjudice aux principes généraux édictés à l'article 15 ci-dessus, les réparations et travaux aux Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 16 - Réparations urgentes

Le Syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter ou faire exécuter :

- * les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires. Les Copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle ;
- * les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments"

(C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 17 - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le Syndic ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les Parties communes générales. Ils sont soumis à l'Assemblée générale plénière la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 18 - Servitudes relatives aux travaux

Si le Syndic le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs Lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations ou techniques privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs Lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux Parties communes ou aux Lots privatifs appartenant à d'autres Copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Les Copropriétaires ou occupants doivent obligatoirement remettre une clef de leur Lot privatif au Syndic ou à son mandataire, de manière à pouvoir accéder aux Lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les Copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux Parties communes générales qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les Copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux Parties communes générales ou à l'un ou plusieurs des Lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les différentes parties constitutives de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic.

Article 19 - Nettoyage

Le service de nettoyage des Parties communes et l'évacuation des déchets, ordures ménagères, etc.... qui ne seraient pas assurés par les pouvoirs publics dans le cadre des services publics de nettoyage des voiries publiques et de la collecte des ordures ménagères, est assuré par les soins du Syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des Parties communes. En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le Syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assu-

rer un parfait état de propreté des Parties communes générales.

SECTION III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES

Sous-section A : CHARGES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES.

Article 20 - Énumération des charges

Les charges communes générales générées par les Parties communes générales sont constituées notamment des dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes, les frais de consommation des installations communes et Equipements collectifs, les indemnités dues par la Copropriété constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Copropriété et pour couvrir la responsabilité civile des Copropriétaires formant la « RESIDENCE URBAN LIVING », les frais de reconstruction de la « RESIDENCE URBAN LIVING » détruite.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes générées par les Parties communes générales comprennent notamment :

- a) Quant au Terrain (Sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines ;
- b) Les charges afférentes à l'ensemble des Parties communes générales ci-avant énumérées ;
- c) L'ensemble des frais, droits et honoraires dus au Syndic en exécution du contrat conclu ou à conclure avec ce dernier par l'Association générale des copropriétaires.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les Copropriétaires comme dit ci-après.

Article 21 - Répartition des charges communes générales

21.1. PRINCIPE :

Sauf règles particulières de répartition des charges communes ci-dessus précisées, les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires des lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING », dans la proportion de la quote-part respective dans les parties communes liée au lot privatif, dont ils sont propriétaires.

21.2. DEROGATIONS AU PRINCIPE DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES GENERALES PROPORTIONNELLEMENT AUX QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES RATTACHEES AUX LOTS PRIVATIFS ET ENTITES PRIVATIVES.

Nihil

21.3. REPARTITION PRATIQUE DES CHARGES COMMUNES.

Il incombe au Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » de procéder à la répartition des charges communes générales.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus, entre les différents Copropriétaires des Lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Article 22 - Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes, règlement et recouvrement des charges communes

22.1. Provision :

Outre les avances à payer par les différents Copropriétaires, le Syndic est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant trimestriel total des charges communes générales, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites charges communes, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera au Propriétaire de chaque Lot concerné.

22.2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes :

Le compte des charges communes est établi annuellement sur base d'une année comptable allant du 1er janvier au 31 décembre de chaque année, la première année commençant à courir le jour de la vente du premier lot privatif et se clôturera le 31 décembre de l'année suivante.

Le compte des charges communes générales devra être établi de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Les comptes de gestion du Syndic sont présentés à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Le Syndic devra les joindre à la convocation des copropriétaires à l'Assemblée générale ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil de Copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le Conseil de copropriété devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Les comptes de l'Association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement général et du fonds de réserve général, ainsi que les créances et les dettes des Propriétaires. L'Assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le Syndic détermine la quote-part de chaque Propriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

L'Assemblée générale des Copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes à choisir parmi les réviseurs membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée générale de la vérification des comptes établis par le Syndic général, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée générale. Si ce commissaire est un des Propriétaires ou Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association des copropriétaires.

Les Propriétaires signaleront aux membres du Conseil de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

22.3. Règlement des charges communes :

Le règlement des charges communes incombant à un Propriétaire ou un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans le mois de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux légal majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Le paiement des charges communes se fera par le Propriétaire de chaque Lot privatif concerné,

22.4. Recouvrement des charges communes:

Le Syndic, en sa qualité d'organe de l'Association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires de Lots au sein de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

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

a) à assigner les Propriétaires et/ou les Copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

Le Syndic peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat désigné par l'Association des copropriétaires.

Le Syndic pourra souscrire aux frais de l'Association des copropriétaires une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'Association et un de ses membres.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au Propriétaire défaillant ou aux Copropriétaires, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des Propriétaires de Lots au sein de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux Propriétaires de Lots en proportion des quotes-parts dans les Parties communes rattachées au Lot concerné, la quote-part du Propriétaire défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les Propriétaires d'un Lot au sein de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de

leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Durant la carence d'un Propriétaire défaillant, les autres Propriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

Article 23 - Fonds de roulement - fonds de réserve.

23.1. Fonds de roulement.

Le Syndic aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Copropriété.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic.

Toutes les charges périodiques de la Copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Propriétaires de Lots privatifs, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes.

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

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée générale ordinaire, le Syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

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

23.2. Fonds de réserve.

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

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement d'un Equipement collectif, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout Equipement collectif qui deviendront nécessaires.

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

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

Article 24 - Indivision – Usufruit

Tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la Copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit lot.

Article 25 - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du Syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Sous-section B : RECETTES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES.

Article 26 - Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes, elles seront acquises à l'Association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Sous-section C : DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT PRIVATIF.

Article 27 - Mutation de lots privatifs.

27.1. En cas de mutation par décès d'un lot privatif, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage,

cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession, adresse email et domicile du nouveau Propriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

27.2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, d'un Lot privatif, le nouveau Propriétaire est tenu à l'égard de la Copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation.

L'ancien Propriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Copropriété, sauf la provision pour les charges communes ordinaires, destinée le cas échéant à alimenter le fonds de roulement.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au Syndic par le nouveau Propriétaire par une lettre recommandée.

Nonobstant cette notification, l'ancien et le nouveau Propriétaire sont de toute façon solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

27.3. Pour le surplus, les dispositions de l'article 577-11 du Code civil trouvent à s'appliquer.

27.4. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'un lot privatif ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'un lot privatif

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un Lot privatif, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement de la Copropriété et du fonds de réserve de la Copropriété dont question ci-avant ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'Association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du Syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

27.5. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un lot privatif

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot privatif ou du droit réel conférant la jouissance du lot privatif à son titulaire, le notaire instrumentant est tenu de requérir le Syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale relativement aux Parties communes avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes, décidés par l'Assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot privatif à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'Association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot privatif à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date.

Si le Propriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du Syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

27.6. Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le Propriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point 27.5. du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° à partir de la date certaine du transfert de la propriété (c'est-à-dire : soit à la date de l'acte authentique / soit à la date de l'enregistrement du compromis de vente à la condition que celui-ci prévoit une clause de transfert de propriété immédiat) et supporte les charges communes générales ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des Parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot privatif à son titulaire, le cessionnaire est tenu de payer les charges communes extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'Assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu

entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

Il en résulte que si la dépense a été décidée par l'Assemblée générale, avant le transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire, et alors même que les travaux qui ont occasionnés celle-ci ont déjà été exécutés, ce sera à l'acquéreur (cessionnaire) de supporter la dette, dès lors que celle-ci n'est pas encore exigible au jour du transfert de propriété (ou de jouissance).

Pour déterminer si la dette est exigible ou non envers chaque Propriétaire au moment du transfert de propriété ou de jouissance, le critère déterminant est de savoir si elle est ou non à ce moment déjà exigible envers l'Association des copropriétaires.

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

L'acquéreur (le cessionnaire) ne supportera les dettes certaines et liquides visées à l'article 577-11 de la loi du Code civil, que dans la mesure où leur exigibilité envers l'Association des copropriétaires est postérieure à la date à laquelle il est devenu effectivement et réellement Propriétaire d'un Lot privatif ou titulaire de droits réels portant sur ledit Lot privatif.

En cas de transmission de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire ou de démembrement du droit de propriété d'un Lot privatif:

1° le Propriétaire 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 ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve général demeure la propriété de l'Association des copropriétaires. En effet elle doit être considérée comme un accessoire du Lot privatif cédé. A ce titre, cette quote-part suit le Lot privatif cédé et l'Association des copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cessionnaire) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'Association des copropriétaires. Tout au plus peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur (cessionnaire) qu'outre le prix de vente du Lot privatif, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'Association des copropriétaires. L'Assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le Syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du Lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

27.7. Décomptes

Pour les Charges communes périodiques clôturées annuellement, le dé-

compte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'Association des Copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Le Syndic devra, en ce qui concerne lesdites Charges communes périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire déterminant prorata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des Charges communes périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire.

Pour établir son décompte, il devra tenir compte de la règle suivante :

- le vendeur (cédant) supportera uniquement les frais réels depuis la date du dernier appel de provision pour les Charges communes périodiques, jusqu'au jour du transfert effectif de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire. Le vendeur (cessionnaire) sera créancier de l'Association des Copropriétaires à concurrence de l'éventuel trop perçu.

- l'acquéreur (cessionnaire) supportera uniquement les frais réels depuis la date du transfert effectif de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire, jusqu'au jour du nouvel appel de provision pour les Charges communes périodiques.

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

En ce qui concerne la contribution à la dette dans les seuls rapports entre vendeur et acquéreur (cédant - cessionnaire), comme déjà mentionné ci-avant, toutes les conventions dérogatoires sont possibles.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux différents points du présent article 27 par le Syndic lors de la cession d'un Lot privatif sont supportés par le Propriétaire cédant.

27.8. Arriérés de Charges communes

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un Lot privatif ou de cession d'un droit réel conférant la jouissance du Lot privatif à son titulaire, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des Charges communes ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le Syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

SECTION IV : ASSURANCES

Article 28 - Risques

28.1. Les responsabilités pouvant naître du chef des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les

parties communes rattachées à leur Lot privatif, que le recours soit exercé par l'un des Propriétaires ou Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Article 29 - Types d'assurances

29.1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

29.1.1. Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes

a) L'assurance sera de type " Tous Risques Sauf ", pour l'ensemble de l'immeuble (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble de l'immeuble, pour compte de tous les Propriétaires, tant pour les Lots privatifs que pour les Parties communes, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale.

Elle couvrira également, sous un volet "RC Immeuble & Ascenseurs", la responsabilité des Propriétaires, Copropriétaires, Syndic, Association des Copropriétaires, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre partie commune ou privative de l'ensemble de l'immeuble assuré, composant la « RESIDENCE URBAN LIVING » (en ce compris ses hampes et antennes), ses jardins, cours, accès, clôtures et trottoirs ;
- du contenu présent dans les lieux précités ;
- de l'encombrement des trottoirs du(des) bâtiment(s) assuré(s) ;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas ;
- d'ascenseurs ou de tout autre engin de levage motorisé (pour autant que ces installations fassent l'objet d'un contrat d'entretien, qu'elles soient soumises à un contrôle périodique par un organisme agréé et qu'elles répondent aux dispositions du règlement général pour la protection au travail).

La police devra contenir la stipulation suivante : " seront considérés comme " tiers ", les Propriétaires, Associations plénière et partielles de copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un Propriétaire ou Copropriétaire. ".

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

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

connus civilement responsable.

b) Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

* l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts de la « RESIDENCE URBAN LIVING » et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour la partie dont le Propriétaire est propriétaire aux garanties reprises dans la police ;

* les Propriétaires et/ou Copropriétaires des différents Lots privatifs et/ou Associations des copropriétaires concernées sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité ;

* l'assureur est au courant des servitudes existant entre les différents Lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

* l'assureur couvre les Parties communes ou mitoyennes à deux ou plusieurs Lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING », et ce proportionnellement à la valeur respective des immeubles érigés sur les différents Lots.

Une assurance du type " Tous Risques sauf " pour l'ensemble de l'immeuble sera souscrite, et ce, dès la première vente d'un Lot privatif Le Syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

c) En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances communes devront prévoir un abandon de recours envers les Propriétaires, Copropriétaires, Locataires, Occupants généralement quelconques et Gardiens de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune, que le sinistre se limite à une partie du bâtiment, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents Propriétaires, Copropriétaires, Locataires, Sous-locataires et Occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. A titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Propriétaires, Copropriétaires, Locataires, Occupants généralement quelconques et Gardiens de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

a) Les Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus parti-

culièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

29.1.2. Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association des Copropriétaires.

Si l'Association des Copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Propriétaires, Associations plénières et partielles de copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Propriétaire ou d'un Copropriétaire"*.

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

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

29.1.3. Assurance responsabilité civile du Syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic, s'il est un Propriétaire ou Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

29.1.4. Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un Propriétaire ou Copropriétaire non professionnel.

29.1.5. Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

29.2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic si l'Assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

29.3. Le mobilier particulier des Propriétaires, Copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les Propriétaires, Copropriétaires ou occupants à leurs Lots privatifs.

Chaque Propriétaire, Copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations et embellissements, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris ci-dessus.

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic, les Copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Lots privatifs, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte

suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

29.4. Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale.

Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

29.5. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Propriétaires ou Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Propriétaires ou Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'un ou l'autre Lot privatif, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

29.6. Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

a) l'Association générale des Copropriétaires, à titre de Charge commune, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune

b) le Propriétaire du Lot privatif concerné, si le dommage trouve son origine dans le Lot privatif dudit Propriétaire

c) les Copropriétaires des Lots privatifs concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots privatifs.

Article 30 - Souscription des polices - sinistres

30.1. Le Syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Propriétaires, suivant les directives données par l'Assemblée générale. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale, le Syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Copropriété.

30.2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic sont ratifiées par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer va-

lablement à leur place.

30.3. Les Propriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

30.5. Le Syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme Charges communes générales,

SECTION V : SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES

Article 31 - Généralités

31.1. En cas de sinistre, le Syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Propriétaires, Associations de copropriétaires et les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un Lot privatif.

31.2. Le Syndic, le cas échéant en collaboration étroite avec le(s) Propriétaire(s) , supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un Lot privatif et que le Propriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

Article 32 - Destruction et reconstruction de la « RESIDENCE URBAN LIVING » - fin de l'indivision

32.1. Par destruction de la « RESIDENCE URBAN LIVING », il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

La destruction est totale dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre ce risque.

Sont notamment exclus de la notion de destruction totale :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

32.2. La destruction de la « RESIDENCE URBAN LIVING » peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque la « RESIDENCE URBAN LIVING » a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des Copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de la « RESIDENCE URBAN LIVING », soit sa cession.

32.3. La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée générale des Copropriétaires doit décider du sort de la « RESIDENCE URBAN LIVING », de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'Association des Copropriétaires.

32.4. La destruction même totale de la « RESIDENCE URBAN LIVING » n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association des Copropriétaires, qui doit être décidée par l'Assemblée générale.

32.5. Les décisions de l'Assemblée générale des Copropriétaires de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires pré-

sents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de la « RESIDENCE URBAN LIVING » en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association des Copropriétaires.

32.6. Si la « RESIDENCE URBAN LIVING » n'est pas reconstruite, l'Assemblée générale des Copropriétaires devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, sur le sort de l'Association des Copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les Copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes.

32.7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque Propriétaire et Copropriétaire dans les Parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'Assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de la « RESIDENCE URBAN LIVING », les Copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans la « RESIDENCE URBAN LIVING » aux autres Copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des Copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux Copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement la « RESIDENCE URBAN LIVING » a été prise par l'Assemblée générale.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au Syndic Général pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les Copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic Général par lettre recommandée envoyée dans les trente jours calendriers qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux Copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement la « RESIDENCE URBAN LIVING », il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les Copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de la « RESIDENCE URBAN LIVING » pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de la « RESIDENCE URBAN LIVING » comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Article 33 - Encaissement des indemnités.

33.1. En cas de sinistre tant aux Parties communes qu'aux parties privatives couverts par une police d'assurance souscrite par le Syndic pour compte de l'ensemble des Propriétaires, Associations des copropriétaires, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée générale, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

Il appartient au Syndic de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les Propriétaires, Associations de Copropriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les Parties communes ; une copie doit en être remise au Syndic.

33.2. Il appartient au Syndic d'exiger des divers Propriétaires, Associations de Copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 34 - Utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

34.1. Si le sinistre est partiel :

Le Syndic emploiera par priorité les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » endommagées, si celle-ci a été décidée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic :

- à charge de tous les Copropriétaires concernés par le dommage en proportion de leur quote-part dans les Parties communes,
ou encore à charge de :

- l'Association des copropriétaires si le dommage concerne une Partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque Propriétaire et chaque Copropriétaire possède dans les Parties communes ,

Les Copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal en vigueur, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

34.2. Si le sinistre est total :

Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic que pour autant que l'Assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix des Copropriétaires présents et représentés.

Les indemnités représentatives de la « RESIDENCE URBAN LIVING » détruite sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le Propriétaire, les Copropriétaires l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Copropriétaires membres de l'Assemblée générale sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les Parties communes.

SECTION VI : SERVICE ET ADMINISTRATION DE LA « RESIDENCE URBAN LIVING »

Sous-section A : ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES.

Article 35 - Association - Constitution - Dénomination - siège - Pouvoirs - Dissolution.

35.1. Constitution.

Tous les Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique, dite " Association des copropriétaires ".

35.2. Dénomination.

Cette Association sera dénommée :

" Association des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING ». "

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse de l'immeuble, ainsi que du numéro d'entreprise qui sera attribué à l'association des copropriétaires.

35.3 Siège.

Elle aura son siège dans l'immeuble, à l'adresse suivante : rue des Commerçant, 55 à Bruxelles.

35.4. Représentation.

L'Association est représentée en tous actes et en justice par le Syndic.

35.5. Généralités.

L'Association ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Tous les Copropriétaires sont membres de l'Association et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts dans les Parties communes qu'ils détiennent dans la « RESIDENCE URBAN LIVING », telle que cette répartition découle du présent Acte en ce qui concerne la

répartition entre les Lots privatifs composant la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette Association, il est référé aux dispositions du Code civil.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

35.5.1. L'Association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant pour tout ce qui concerne exclusivement la copropriété de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Tout Propriétaire ou Copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot privatif, après en avoir informé le Syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres Copropriétaires.

35.5.2. L'Association est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.

Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

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

L'Assemblée générale des Copropriétaires peut décider de dissoudre l'Association aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'Association, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

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

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

En cas de dissolution, l'Association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans la « RESIDENCE URBAN LIVING », objet des présents statuts.

L'assemblée générale des Copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association.

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

Toutes actions intentées contre les Copropriétaires, l'Association, le Syn-

dic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

35.5.3. Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'Association peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Propriétaire et Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Toutefois le Propriétaire ou Copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9 paragraphes 3 et/ou 4 du Code civil, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

En cas d'action intentée par un Propriétaire ou un Copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'Association est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'Association est condamnée.

Sous-section B : SYNDIC.

Article 36 - Syndic - Désignation - Nomination.

Il est fait appel, par l'Assemblée générale des Copropriétaires aux soins d'un Syndic, choisi ou non parmi les Copropriétaires.

Exceptionnellement les Comparants se réservent la faculté de désigner le premier Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING », dont le mandat devra impérativement être reconduit lors de la première Assemblée générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING », faute de quoi il expirera de plein droit.

Le Syndic ainsi désigné assurera l'organisation et la gestion de la première Assemblée générale des Copropriétaires.

Le Syndic sera choisi ou reconduit dans ses fonctions par l'Assemblée Générale des Copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première Assemblée Générale des Copropriétaires. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic est une société ou une personne morale, l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment dans l'immeuble.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomina-

tion, les noms, prénoms, profession et domicile du Syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires peuvent être consultés.

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic et l'Association doivent figurer dans un contrat écrit. Les rémunérations du Syndic seront fixées par décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

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

Si le Syndic devait, pour une raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau Syndic aurait été désigné par l'Assemblée générale des Copropriétaires.

Celle-ci devra obligatoirement pourvoir au remplacement du Syndic dans les trois mois de sa démission à donner uniquement par lettre recommandée au président du Conseil de copropriété en exercice au moment de la démission.

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

Article 37 - Pouvoirs et attributions du Syndic.

37.1. Le Syndic a la charge de :

37.1.1. DE PAR LA LOI :

1) convoquer l'Assemblée Générale des Copropriétaires aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la Copropriété.

2) consigner les décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires dans un registre déposé au siège de l'Association, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3) d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du Conseil de copropriété ou de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'Assemblée générale des Copropriétaires.

5) d'administrer les fonds de roulement et de réserve de l'Association. Dans cette mesure il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes générées par les Parties communes

6) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

7) de communiquer à toute personne occupant la « RESIDENCE URBAN LIVING » en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale des Copropriétaires (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux Parties communes générales qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée générale des Copropriétaires.

8) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de la « RESIDENCE URBAN LIVING » à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée générale des Copropriétaires, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

9) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'Association ;

10) de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires et, notamment, par un Complexe Internet.

11) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par Arrêté Royal ;

12) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1^o, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

13) de soumettre à l'Assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

14) de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée générale des Copropriétaires pour toute convention entre l'Association et le Syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'Association et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation

dans son capital ;

15) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale des Copropriétaires et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Lots privatifs des autres Copropriétaires ;

16° de tenir les comptes de l'Association de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal ;

17) - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes et Equipements collectifs de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée générale des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des Copropriétaires appelée à voter ces budgets.

18) d'administrer les fonds de l'Association. Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association.

19) et en général de veiller au bon entretien des Parties communes, et au bon fonctionnement de tous Equipements collectifs et au bon entretien général de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

37.1.2. DE PAR LES PRESENTS STATUTS.

1° d'une Mission de police intérieure

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

2° d'une Mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les Parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien des Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » : il en est notamment ainsi de l'entretien et la maintenance de tous les Equipements collectifs, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs généraux ; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'Assemblée générale des Copropriétaires.

b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux et Equipements collectifs

c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le person-

nel employé par le Syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les Propriétaire, Copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures.

d) Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de la « RESIDENCE URBAN LIVING » tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc...

e) Instruire les contestations relatives aux Parties communes survenant avec des tiers ou entre les Propriétaires et/ou Copropriétaires, faire rapport à l'Assemblée générale des Copropriétaires qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

f) souscrire au nom des Copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit à la section "Assurances" ci-avant.

g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.

h) Répartir entre tous les Propriétaires, Copropriétaires le montant des dépenses communes leur incombant et le montant leur incombant en raison de leur consommation privative, ainsi que les frais privatifs de consommation et de maintenance y liés.

i) Présenter annuellement à chaque Propriétaire, Copropriétaire son compte particulier et à l'Assemblée générale des Copropriétaires statutaire, les comptes généraux ;

Le tout sous le contrôle et la surveillance du Conseil de copropriété.

3° de représenter l'Association à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

Le Syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », de la modification de la répartition des Charges communes, de la cession d'une Partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une Partie commune, etc...

37.2. L'Assemblée générale des Copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du Syndic , soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.

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

Article 38 - Responsabilité du Syndic.

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée générale des Copropriétaires et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 39 - Pouvoirs de représentation du Syndic

Le Syndic sera, dès le jour où l'Association aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un Lot privatif au moins, chargé de représenter l'Association, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

Ainsi, le Syndic instruit les contestations relatives aux Parties communes, vis à vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'Assemblée générale des Copropriétaires, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires et d'administration provisoire.

Sous-section C : ASSEMBLEE GENERALE.

Article 40 - Pouvoir de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

L'Assemblée générale des Copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de celle-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'Assemblée générale des Copropriétaires est l'organe de l'Association P qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration de la « RESIDENCE URBAN LIVING », à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque Propriétaire ou Copropriétaire, ou encore au Syndic.

Article 41 - Composition de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

L'Assemblée générale des Copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par les articles 47 et suivants ci-après.

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

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

Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également choisis par l'Assemblée générale des Copropriétaires en son sein.

En cas d'empêchement ou d'absence du Président, l'Assemblée générale des Copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'abor-

der un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Le Syndic ne pourra ni être Président de l'Assemblée générale des Copropriétaires, ni assesseur du Président.

La nomination du Président de l'Assemblée générale des Copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première Assemblée générale des Copropriétaires.

Article 42 - Assemblée générale plénière ordinaire.

L'Assemblée générale statutaire des Copropriétaires se tient d'office chaque année dans la « RESIDENCE URBAN LIVING », au cours de la première quinzaine du mois de juin de chaque année, à l'heure, au lieu indiqué par le Syndic ou le Conseil de copropriété ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du Syndic, qui doit être notifiée à tous les Copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année.

Article 43 - Assemblée générale extraordinaire.

En dehors de cette Assemblée statutaire, l'Assemblée générale des Copropriétaires est convoquée à la diligence du Syndic ou du Conseil de copropriété, aussi souvent qu'il est nécessaire.

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

En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout Propriétaire ou Copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale des Copropriétaires, lorsque le Syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit Propriétaire ou Copropriétaire détermine.

Article 44 - Convocations aux Assemblées générales.

Les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au Propriétaire ou Copropriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

Toutefois le Syndic pourra sous sa responsabilité convenir avec l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires de tout autre mode de convocation.

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

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

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre

du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de quinze jours calendrier au moins.

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

En outre la date et le lieu de l'Assemblée générale des Copropriétaires feront l'objet d'un affichage dans la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 45 - Ordre du jour de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

A tout moment, un ou plusieurs Propriétaire ou Copropriétaires peuvent notifier au Syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée générale des Copropriétaires. Ces points sont pris en compte par le Syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^o, 1-1 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée générale des Copropriétaires, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des Copropriétaires suivante.

Article 46 - Représentations aux Assemblées générales des Copropriétaires.

L'Assemblée générale plénière se compose de tous les copropriétaires de Lots privatifs faisant partie de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Chaque Copropriétaire dans la « RESIDENCE URBAN LIVING » est de plein droit membre de l'Assemblée générale des Copropriétaires.

Si le Syndic et/ou le commissaire aux comptes n'est pas un Copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision portant sur un Lot privatif, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou lorsque la propriété d'un Lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou encore pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux Assemblées générales ; il exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et il reçoit tous les documents provenant de l'Association. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic l'identité de leur mandataire.

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des Lots privatifs faisant partie de la « RESIDENCE URBAN LIVING »

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

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

Article 47 - Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les Copropriétaires qui désirent assister à l'Assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le Président de l'Assemblée générale des Copropriétaires, et le cas échéant par les membres du Conseil de copropriété de la « RESIDENCE URBAN LIVING » et qui indiquera le nombre des quotités dans les Parties communes possédées par les signataires dans la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Article 47 - Majorités.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés à l'Assemblée générale, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par la loi.

47.1. Majorité spéciale - Unanimité.

L'Assemblée générale plénière décide :

47.1.1. à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées:

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des Parties communes;
- b) de tous travaux affectant les Parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives de Lots privatifs qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les Copropriétaires.

47.1.2 à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des Charges communes de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de la « RESIDENCE URBAN LIVING » ou d'une partie de celle-ci ;
- c) de la reconstruction du la « RESIDENCE URBAN LIVING » ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir Parties communes générales ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs généraux;

47.1.3 Il est statué à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires :

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ainsi que sur toute décision de l'Assemblée générale de reconstruction totale de la « RESIDENCE URBAN LIVING » ;
- b) sur la décision de dissoudre l'Association.

Toutefois, lorsque l'Assemblée générale , à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » dans les cas où cette modification est nécessaire.

47.2. Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale.

Le Copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un Copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée générale.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'Assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

47.3. Vote par écrit

Les membres de l'Association peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le Syndic général en dresse le procès-verbal.

Article 48 - Délibérations.

Les Copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de cent millièmes dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

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

Le vote se fera toujours oralement par main levée.

Le Syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 49 - Quorum de présence.

L'Assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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 de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibé-

rer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les Parties communes de la « RESIDENCE URBAN LIVING » dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires.

Article 50 - Procès-verbaux.

Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les Copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le Syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires.

Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic par écrit.

Tout Copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association plénière des copropriétaires.

Sous-section D : CONSEIL DE COPROPRIETE.

Article 51 - Nomination.

Il sera créé un Conseil de copropriété comprenant 3 membres, lesquels devront obligatoirement être des Copropriétaires ou représentants dûment habilités des Copropriétaires (membre internes).

Les membres sont nommés pour un terme de trois ans, et en tout temps révocables par l'assemblée générale. Le mandat de membre du Conseil général de copropriété se termine à la date de la troisième Assemblée générale ordinaire qui suit celle qui l'a désigné comme membre.

Le Conseil de Copropriété de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sera renouvelé d'un tiers de sa composition tous les ans.

Les membres sortants sont rééligibles.

La révocation, la démission, le renouvellement d'un membre du Conseil de Copropriété de la « RESIDENCE URBAN LIVING » ou la vacance de son poste entraîne de plein droit la révocation, la démission, le renouvellement de sa fonction de membre du Conseil de Copropriété Général de la « RESIDENCE URBAN LIVING » ou la vacance de son poste au sein de celle-ci, et inversement.

Il est présidé par le président en exercice de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires qui est d'office membre complémentaire du Conseil de Copropriété de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Le Syndic et le commissaire aux comptes y assistent avec voix consultative.

L'Assemblée générale des Copropriétaires sera également compétente

pour décider des missions particulières à conférer au Conseil de copropriété dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.

Article 52 - Pouvoirs.

Le Conseil de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil de copropriété aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la Copropriété générale par le Syndic . Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le Conseil de la copropriété ;

- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée plénière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée plénière octroyant celles-ci.

Le Conseil de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général de la « RESIDENCE URBAN LIVING », suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour. Le Conseil de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée générale des Copropriétaires des Parties communes.

Article 53 - Délibérations.

Le Conseil de copropriété délibérera valablement si 2 de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic, ainsi que le commissaire aux comptes y assiste également.

Les décisions du Conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

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

Lors de chaque Assemblée générale , le Conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

Sous-section E : COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Article 54 - Nomination - Mission.

L'Assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le Syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.

Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Si ce commissaire aux comptes n'est pas un Copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

Si ce commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association des copropriétaires

SECTION VIII : ACTIONS EN JUSTICE

Article 55 - Actions en justice par l'Association.

L'Association a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'Association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs Copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les Parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le Syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le Syndic informe sans délai les Copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale des actions intentées par ou contre l'Association des copropriétaires.

Article 56 - Actions en justice par un Copropriétaire.

Tout Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'Assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout Copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'Association des copropriétaires, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les Parties communes, lorsque l'Assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout Copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune

aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Copropriétaire concerné est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association plénière des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Article 57 - Actions en justice par un occupant.

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 58 - Opposabilité - Information.

Toutes décisions de l'Assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur un Lot privatif dans la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un Lot privatif dans la « RESIDENCE URBAN LIVING » et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui dis-

posent du droit de vote à l'Assemblée générale.

Tout membre de l'Assemblée générale des Copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Lot privatif.

Article 59 - Conciliation obligatoire préalable en cas de litige.

Le Syndic est obligatoirement la première instance de conciliation à qui doit être soumis un litige survenant entre Copropriétaires et/ou occupants de la « RESIDENCE URBAN LIVING » concernant les Parties communes.

La partie la plus diligente lui expose succinctement, par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le Syndic donne son avis dans le plus court délai possible.

Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le Conseil de copropriété, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

SECTION IX - DISPOSITIONS GENERALES

Article 60 - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 61 - Langues

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la « RESIDENCE URBAN LIVING » émanant de l'Association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle la « RESIDENCE URBAN LIVING » est située, étant entendu qu'en cas de divergence entre le texte du présent Acte et le texte de sa traduction, le texte du présent Acte primera.

Le Syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge du(des) copropriétaire(s) qui en fera(ont) la demande.

CHAPITRE IV - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le règlement d'ordre intérieur de la Copropriété de la « RESIDENCE URBAN LIVING » est établi comme suit :

Article 62 - Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

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

à tout titre.

Il pourra être modifié par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux de l'Assemblée générale et dans un registre prévu à cet effet et tenu par le Syndic.

Article 63 - Publicité du règlement d'ordre intérieur.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé au siège de l'Association des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING », qui sera également le siège du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Le Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

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

Les décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sont consignées dans un registre déposé au siège de l'Association des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING », qui sera également le siège du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Tout Copropriétaire doit faire signer " pour accord " le règlement d'ordre intérieur par son ou ses locataires et lui notifier toute modification à celui-ci, valablement décidée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

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

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus (3ème alinéa) ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING », par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable vis-à-vis du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic Général de la « RESIDENCE URBAN LIVING », par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit

de vote à l'Assemblée générale.

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING »E, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

Article 64 - Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets des Parties Communes seront, dans l'intérêt général, exécutés par des professionnels suivant les règles de l'art et conformément à une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » décidant à la majorité des quatre cinquièmes des voix et sous la surveillance du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Le coût en sera réparti entre les Copropriétaires, au prorata du nombre de cent millièmes dans les parties communes qu'ils possèdent dans la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de la « RESIDENCE URBAN LIVING », ils devront être effectués par chaque Copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au Complexe sa tenue de bon soin et d'entretien.

Les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du Complexe, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du Complexe, cette règle ne pouvant être modifiée par l'Assemblée Générale plénière des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Article 65 - Esthétique. Haie commune

Afin d'assurer le bon état d'entretien, l'aspect et l'esthétique de l'immeuble, l'entretien et les réparations des abords et des haies/murs les délimitant sont confiés au syndic du complexe qui remplira cette mission sur les instructions qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires, délibérant à la simple majorité des voix.

Pour tout autre système d'occultation ou de protection solaire, il conviendra d'adopter le ou l'un des modèle(s) adéquat(s) défini(s) par l'assemblée générale plénière.

Les Copropriétaires auront l'obligation de remplacer immédiatement par un vitrage strictement similaire, les vitrages brisés ou altérés.

Les châssis des façades, mêmes privatives, devront toujours être en aluminium et de teinte vert foncé RAL 6005.

Article 66 - Dépôts dans les Parties communes.

Les Parties communes devront être maintenues libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les poussettes, véhicules à moteur, les vélos, matériels, bouteilles, chaussures, meubles poubelles, sauf le cas échéant aux endroits expressément prévus à cet effet, etc...

Article 67 - Installation du gaz.

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

Article 68 - Animaux.

Les Copropriétaires, ou Occupants pourront avoir des animaux de compagnie, pour autant qu'il s'agisse d'animaux de type courant.

Sont dans ce cadre notamment exclus les chiens issus des races ou de croisements avec des races molossoïdes (american staff, bull terrier, pit-bull terrier, english terrier,..), les animaux exotiques (serpents,...) et les insectes (araignées,...).

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le Complexe, par bruit ou autrement, l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING », celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt-cinq euros (€ 25,00-) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte viendra en déduction du montant annuel total des charges à répartir entre les Copropriétaires ; le tout sans préjudice à une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING », à prendre à la majorité absolue des membres présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 69 - Droit de l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

Article 70 - Moralité - Tranquillité - Dépôts insalubres.

Les Copropriétaires, et Occupants de la « RESIDENCE URBAN LIVING », devront toujours l'habiter bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans l'immeuble ne soit à aucun

moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Plus particulièrement, les Copropriétaires et Occupants devront veiller à maintenir le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptible de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute-Fidélité, de télévision, l'usage de robinets d'eau en pleine nuit, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit.

Tout bruit exagéré est en tout cas interdit entre vingt-deux heures et sept heures du matin, sauf dérogation expresse dûment autorisée par le Syndic général.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radios et télévisions.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; le caractère normal ou anormal devant s'apprécier en fonction de la destination de la partie considérée de la « RESIDENCE URBAN LIVING ». Le Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre Copropriétaires ou Occupants.

Il ne pourra être établi sur le Complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Les déchets ménagers devront selon le cas soit être conservés jusqu'au jour de leur enlèvement dans chaque Lot par ses occupants, soit être déposés dans les locaux poubelles prévus à cet effet.

Le tri des déchets devra se faire conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Article 71 - Publicité.

Il est interdit, pour tous les Copropriétaires et Occupants d'appartements de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, à l'exception de la publicité liée à la mise en vente ou en location des entités privatives ; les affiches apposées dans ce cadre ne pourront toutefois l'être qu'aux fenêtres et dans le hall d'entrée, en un lieu réservé à cet effet.

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

Il sera interdit d'apposer toute forme d'enseigne lumineuse ou non, tout logo ou toute publicité fixe ou mobile sur les façades dans l'immeuble.

Article 72 - Emménagements -déménagements - dégâts.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties

de la « RESIDENCE URBAN LIVING » au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » sera appelé à constater l'état des lieux.

Article 73 - Boîtes aux lettres.

Chaque Lot privatif disposera d'une boîte aux lettres particulière située dans l'emplacement qui sera érigé à cet effet.

Ces boîtes aux lettres seront placées à l'endroit prescrit, et seront du modèle déterminé par l'architecte désigné par le Syndic Général de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Il sera en outre prévu une boîte aux lettres spécifique pour le courrier adressé au Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

Article 74 - Sanctions - Opposabilité.

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision de l'Assemblée générale, être sanctionné par une "amende", venant en déduction du montant total des Charges Communes à répartir entre les Copropriétaires.

2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING » ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING », par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING » et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic de la « RESIDENCE URBAN LIVING », par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « RESIDENCE URBAN LIVING ».

CHAPITRE V - DISPOSITIONS GENERALES

Article 75 - Frais.

Les frais du présent Acte et de ses annexes sont à charge du promoteur et pourront être récupérés par celui-ci des nouveaux Propriétaires ou titulaires de droits réels en fonction des quotités dans les Parties communes.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

Article 76 - Dossier d'intervention ultérieure.

BHINVEST déclare qu'à ce jour elle n'a pas encore personnellement mis en œuvre dans la « RESIDENCE URBAN LIVING » un chantier soumis au champ d'application de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles (à savoir, en particulier, la réglementation relative aux "coordinateur de sécurité").

Toutefois URBAN LIVING BRUSSELS a depuis la phase de conception du Projet à réaliser dans la « RESIDENCE URBAN LIVING », fait appel à un coordinateur de sécurité et de chantier, en la personne de Yves de Marnix de Sainte Aldegonde du département Coordination sécurité chantier G.B.A. sprl Rue de la Venerie à 1170 Bruxelles lequel est dès lors chargé de la confection d'un dossier d'intervention ultérieure pour l'immeuble.

Article 77 - Urbanisme - Gestion des sols pollués.

77.1. Déclaration de la comparante.

Conformément aux dispositions de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le notaire Gérard INDEKEU a demandé par lettre recommandée datée du 1^{er} octobre 2014 à la Ville de Bruxelles de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien faisant l'objet du présent acte de base.

La Ville de Bruxelles a, par lettre datée du 31 octobre 2014, répondu ce qui suit:

« Pour le territoire où se situe le bien :

a) En ce qui concerne la destination:

Il existe un plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone mixte ;
- en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
- en bordure d'un espace structurant (côté Blvd. D'Anvers)
- Il existe un plan particulier d'affectation du sol approuvé par Arrêté de l'exécutif du 08/09/1993 (n°60-07 bis).
- (sous réserve d'abrogation implicite par les plans supérieurs, dans la mesure où les dispositions du plan particulier d'affectation du sol n'y seraient pas conformes).
- En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

- le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII
- le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles

• **le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993**

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

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

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

• **le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963**

• **le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007).**

• **les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008)**

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

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

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

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

- **Autres renseignements**

• **Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde (1)**

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

• **Le bien n'est pas situé dans un site classé (1)**

(1) Pour tous renseignements complémentaires et en particulier

à savoir si le bien est

- **Repris à l'inventaire du patrimoine immobilier,**

- **Situé dans un rayon de 50m d'un monument classé,**

- **Compris dans une zone de protection du patrimoine immobilier,**

Veillez vous adresser à :

La Commission Royale des Monuments et Sites

Secrétariat de la CMRS

Tour et Taxis

Avenue du Port 86 c 4ème étage/bte 405 – 1000 Bruxelles

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

S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél.

02/282.72.53 – fax 02/282.75.54)

● **le bien est situé dans**

- **Un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (...)**».».

77.2. Etat du sol.

Conformément aux prescriptions de l'Ordonnance du cinq mars deux mille neuf relative à la gestion et à l'assainissement du sol, le notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.) de lui délivrer les attestations du sol relatives aux parcelles cadastrales constituant l'assiette de l'immeuble.

En date du des 13 et 16 février 2015, l'I.B.G.E. a délivré au notaire instrumentant les attestations stipulant textuellement ce qui suit :

- Concernant la parcelle 21812_N_1435_H_000_00

« 1. *Identification de la parcelle*

N° de commune : 21812

Section : N

N° de parcelle : 21812_N_1435_H_000_00

Adresses : Rue des Commerçants 55, 1000 Bruxelles Boulevard d'Anvers 33, 1000 Bruxelles

Superficie : 293,37 m2 Classe de sensibilité : Zone habitat

2. *Statut de la parcelle*

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3

3. *Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol*

Identification des titulaires de droits réels (Selon les informations communiquées par le service du cadastre).

Nom	Adresse
SA SCABAL	Rue du Chantier 5, 1000 Bruxelles

Activités à risque et autres événements

L'IBGE dispose de l'historique suivant pour cette parcelle

Exploitant	Activité à risque	Année début	Année d'exploitation	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
Scabal SA	Dépôts de liquides inflammables	1955		1985	Permis à l'IBGE : PROV03095
Scabal SA	Dépôts de liquides inflammables	1957		1985	Permis à l'IBGE : PROV03095
Scabal SA	Dépôts de liquides inflammables	1984		2014	Permis à l'IBGE : non

Les permis d'environnement qui sont disponibles à l'IBGE sont consultables. Vous pouvez simplement utiliser le formulaire qui se trouve sur notre site internet (www.bruxellesenvironnement.be/accesinfo) et l'envoyer par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.irisnet.be. Pour les permis d'environnement délivrés par les communes, nous conseillons

de contacter la commune même.

*Evènement, autre que l'exploitation (passée) d'une activité à risque, ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non
Etudes réalisées et leurs conclusions : L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle*

Type d'étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol(SOL/0046 5/2010)	04/11/2010	08/12/2010	Pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol(SOL/0048 8/2014)	14/11/2014	11/12/2014	Pollution détectée
Restrictions d'usage	11/2014		Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).

Nature et titulaires des obligations

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. vente) ou d'une cession de permis d'environnement sur la parcelle en question.

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre. Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet : - de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3) - d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de

laquelle les travaux sont réalisés³ (art. 13§6) - d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet événement⁴ (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles 60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement - IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés (www.bruxellesenvironnement.be > Professionnels > Thèmes > Sols > Identification et traitement > reconnaissance de l'état du sol). »

- Concernant la parcelle 2182_N_1434_E_000_00

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Article 78 - Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est pour autant que de besoin, formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Article 79 - Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la comparante déclare faire élection de domicile en son siège social sus indiqué.

Article 80 - Annexes.

Les Annexes au présent acte en font partie intégrante, mais ne seront pas transcrites.

Article 81 - Droit applicable.

Le présent acte est régi par le droit belge.

Article 82 - Election de for.

Tout litige relatif à la conclusion, la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent Acte sera à défaut d'application de la procédure d'arbitrage dont question à l'article ci-avant du présent Acte, de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles. La procédure aura lieu en français.

Article 83 - Certificat d'identité.

Nous, Notaire, certifions l'exactitude des dénominations et forme juridique de la comparante au vu des pièces requises par la loi, déclarant en outre parfaitement connaître tant les statuts de ladite société que l'identité de ses représentants statutaires.

Article 84 - Déclaration de la comparante.

Les comparantes déclare :

- qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire désigné par le Président du Tribunal de Commerce ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour ;
- et d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens.

Article 85 – Mandat de vente

D'un même contexte, les sociétés comparantes, ci-après qualifiée les parties mandantes, représentées comme dit est, ont par les présentes déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

- Monsieur GOLDBERG Michael, domicilié à Fourmentstraat 33, 2018 Anvers
- Monsieur COOMANS Geoffroy, domicilié à Laeken, avenue Richard Neybergh 100
- Madame Carine STRUELENS, domiciliée à 1850 Grimbergen, Achtbunderstraat 42 ;
- Madame Sylvie VAN LEEUW, domiciliée à 1082 Berchem-Sainte-Adathe, place Oscar Ruelens ;
- Madame Dominique LEROY, domiciliée à 1853 Strombeek-Bever, Sint-Annalaan 185 B004 ;
- Madame Dominique BERTOUILLE, domiciliée à 1000 Bruxelles, Rue de l'Aurore 34 ;

- et tout autre collaborateur de l'étude des notaires associés Sophie MAQUET & Stijn JOYE à Bruxelles.

A qui la partie mandante donne pouvoir de, pour elle et en son nom, VENDRE, ECHANGER, ALIENER et/ou CEDER, en un ou plusieurs actes, tout ou partie de ses droits qu'elle possède sur l'immeuble prédécrit, soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers de charges, diviser par lots, passer et signer tous actes de base rectificatifs, complémentaires ou modificatifs, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption ou à l'urbanisme et à la situation urbanistique des biens, ou encore prescrites par les lois fiscales, consentir toutes autorisations de bâtir, avec ou sans renonciation au droit d'accession et constitution de superficie.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, pendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes sûretés personnelles ou réelles, tant mobilières qu'immobilières.

Requérir le conservateur des hypothèques de prendre soit inscription d'office, soit l'inscription visée par l'article 36 alinéa 2 de la loi hypothé-

caire.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

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

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

Article 86 - Droit d'écriture.

Le notaire soussigné atteste que le droit d'écriture de cinquante euros (€ 50,00-) a été acquitté.

DONT ACTE.

Fait et passé,

Lieu et date que dessus.

Lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparantes, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES



Nos réf. : A74/2013
Vos réf. :

Vos correspondants :
Mme GENIN (02/279.30.46)
Email : martine.genin@brucity.be
Mme FRESON (02/279.30.47)
Email : annick.freson@brucity.be

BH Invest S.P.R.L.

Rue Capouillet 50 bte 28
1060 BRUXELLES

Annexe(s): 1 permis + plan(s) + 1 affiche

RECOMMANDÉ

Bruxelles, le

24 -07- 2014

Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, le permis d'urbanisme et le(s) plan(s) pour le bien sis **Boulevard d'Anvers de 32 à 33 / Rue du Magasin 1 / Rue des Commerçants de 55 à 55A.**

Ce permis d'urbanisme doit obligatoirement être visé par Monsieur le Commissaire de la **3e Division, rue du Houblon, 6.**

Conformément à l'art. 194/2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (anciennement art. 121 de l'O.O.P.U.), un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'art. 301 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Veuillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre parfaite considération.

Par le Collège :

Luc SYMOENS
Secrétaire de la Ville

Le Collège

Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE
Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine

DEPARTEMENT URBANISME
SECTION AUTORISATIONS

Vos références : /
Nos références : **A74/2013 – 04/AFD/495480**

Annexe(s) : **19** plan(s)

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la **S.P.R.L. BH Invest**
Rue Capouillet 50 bte 28 - 1060 BRUXELLES

relative à un bien sis **Boulevard d'Anvers de 32 à 33 / Rue du Magasin 1 / Rue des Commerçants de 55 à 55A**

et tendant à **transformer et modifier la destination des trois immeubles actuellement occupés par un commerce de gros, un dépôt de tissus et un atelier textile en deux immeubles distincts : un immeuble destiné à accueillir un établissement hôtelier (73 chambres) et un autre destiné à des logements pour étudiants (48 studios) ;**

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du **11/12/2013** ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme, actuellement Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004 et ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2004;

Vu l'article 123,7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

~~Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé;~~

Vu la décision du **30/04/2014** du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du Collège en date du **13/03/2014**, dérogation au susdit plan particulier d'affectation du sol; ~~permis de lotir~~ et au règlement régional d'urbanisme

~~Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, §2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;~~

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **13/12/2013** au **27/12/2013** et que **2** réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du **07/01/2014**;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

ARRETE :

Article 1er. Le permis est délivré à Messieurs la **S.P.R.L. BH Invest**, sans préjudice des droits civils des tiers, pour les motifs suivants :

- **vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;**
- **vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.), n° 60-07bis "Quartier Anvers-Yser", approuvé le 08/04/1993 ;**
- **vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U) ;**
- **vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;**
- **considérant que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (côté bd. d'Anvers) au PRAS ;**
- **considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (anciens établissements Blum situés rue des Commerçants n°67) ;**
- **vu l'avis de la Commission royale des monuments et des sites (C.R.M.S.) du 06/01/2014, libellé comme suit : « la C.R.M.S. constate que le projet n'aura pas d'impact majeur sur la perception du bien classé voisin étant donné que les façades et volumes existants sont conservés, à l'exception du n°55, rue des Commerçants qui est surhaussé de deux niveaux. Concernant cette rehausse, la Commission préconise, à l'instar de la Ville de Bruxelles, de traiter le 1^{er} niveau dans le même matériau que l'ensemble de la façade avant et de traiter les baies dans le même esprit que celles des étages inférieurs (division horizontale des châssis) ;**
- **considérant que la demande vise à transformer et à modifier la destination des trois immeubles actuellement occupés par un commerce de gros, un dépôt de tissus et un atelier textile en deux immeubles distincts : un immeuble destiné à accueillir un établissement hôtelier (74 chambres) et un autre destiné à du logement pour étudiants (49 studios) ;**
- **vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2013 au 27/12/2013 pour les motifs suivants : dérogation aux prescriptions du R.R.U. (implantation / volume / esthétique), hôtel de plus de 50 chambres au PRAS et dérogation au P.P.A.S. (gabarit sous toiture) ;**
- **vu les 3 réactions à l'enquête publique dont une est hors délais, émanant des habitants du quartier et portant sur la concentration des logements étudiants dans le même bâtiment, l'absence d'un parking et la taille réduite du local vélo en sous-sol, le caractère fermé de la façade du rez-de-chaussée de la rue du Magasin avec des hautes allèges et des petites fenêtres ne participant pas à l'amélioration du contrôle social, la rehausse de l'immeuble situé rue des Commerçants n°55 et l'impact qu'elle aura sur la terrasse voisine ;**
- **vu que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation (C.C.) ;**
- **considérant qu'en présence du représentant de Bruxelles développement urbain (B.D.U.), la Commission de concertation a émis un avis favorable sur la demande en date du 07/01/2014 ;**
- **considérant néanmoins que cet avis favorable est conditionné à certaines modifications du projet, à savoir : de supprimer le logement 0E2 au rez-de-chaussée afin de créer un local vélo ou d'améliorer l'accueil, de garantir que les studios soient réservés à du logement pour étudiants et de se conformer au R.R.U. titre IV en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;**
- **considérant dès lors, qu'en application de l'article 126§6 du CoBAT, la demande doit être transmise au Fonctionnaire délégué ;**
- **considérant que le projet déroge au R.R.U. titre I art. 4 relatif à la profondeur d'une construction en mitoyenneté et art. 13 relatif au maintien d'une surface perméable ;**
- **considérant que l'immeuble sis bd. d'Anvers n°33 et l'immeuble sis rue des Commerçants n°55 outrepassent de peu les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;**
- **considérant que ces 2 bâtiments sont actuellement construits sur la totalité de leur parcelle ;**
- **considérant toutefois que le projet prévoit la démolition partielle de la construction existante située à l'intérieur de l'îlot de ces 2 immeubles ;**
- **considérant que le projet permet la diminution de l'occupation bâtie hors sol en intérieur d'îlot par rapport à la situation actuelle ;**
- **considérant que cette intervention a pour but d'aménager un jardin à la place de ces volumes à démolir ;**
- **considérant que les travaux envisagés participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;**
- **considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre I art. 4 et 13 ont été accordées par le fonctionnaire délégué ;**

voir suite page 3

- **considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble sis rue des Commerçants n°55 de 2 niveaux sous toiture ;**
- **considérant que le 1^{er} niveau construit dans le prolongement de la façade avant dépasse le voisin droit (le plus haut) d'1m et dépasse le profil mitoyen du même voisin d'1.25m ;**
- **considérant que le P.P.A.S. indique 6 niveaux maximum pour le bâtiment sis rue des Commerçants n°55 et que la rehausse projetée porte toutefois le nombre à 7 niveaux ;**
- **considérant que le dernier niveau sera implanté en recul par rapport à la façade avant ;**
- **considérant que les 2 niveaux projetés seront traités avec un rythme de baies et des matériaux différents de la façade avant, permettant de diminuer l'impact visuel de cette rehausse depuis l'espace public ;**
- **considérant que la rehausse projetée assure une transition entre les bâtiments contigus ;**
- **considérant qu'elle n'affecte pas l'esthétique de la façade avant et qu'elle s'intègre d'une manière satisfaisante à l'ensemble des bâtiments voisins ;**
- **considérant dès lors que les dérogations au P.P.A.S. art. 3.1.5. relatif au gabarit sous toiture, au R.R.U. titre I art. 5 relatif à la hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté et art. 6 relatif à la toiture d'une construction en mitoyenneté ont été accordées par le fonctionnaire délégué ;**
- **considérant que le logement 0E2 a une superficie éclairante inférieure au 1/5 de la superficie du plancher ;**
- **considérant que ce logement sera implanté à proximité de la réception et avec des fenêtres de taille réduite, n'offrant pas un éclairage naturel suffisant ;**
- **considérant que ce logement ne répond pas aux attentes actuelles en matière de confort ;**
- **considérant que le projet prévoit un local vélo de dimension réduite en sous-sol ;**
- **considérant que l'implantation inadéquate de ce logement (0E2), à proximité de la réception et de l'entrée de l'immeuble, pourrait servir d'un local vélo afin d'y faciliter l'accès aux habitants ou d'améliorer l'accueil ;**
- **considérant dès lors que la dérogation au R.R.U. titre II art. 10 relatif à l'éclairage naturel n'est pas acceptable ;**
- **considérant que les couloirs de distribution des chambres projetés pour l'hôtel auront une largeur variant entre 1.10m et 1.43m ;**
- **considérant que les dimensions de l'ascenseur projeté sont inférieures aux dimensions prescrites par le R.R.U. pour les PMR ;**
- **considérant que le projet ne conçoit pas, avec précision, les différents accès et dimensions adéquates aux personnes à mobilité réduite ;**
- **considérant dès lors que les dérogations au R.R.U. titre IV art. 9 relatif au couloir et art. 11 relatif à l'ascenseur ne sont pas acceptables ;**
- **considérant que les façades à rue sont maintenues et rénovées afin de mettre en valeur l'architecture de ces 3 immeubles ;**
- **considérant que le projet vise à reconvertir ces immeubles de bureaux, d'atelier et de commerce en un établissement hôtelier et en logements pour étudiants ;**
- **considérant que le projet crée une mixité des fonctions dans le quartier ;**
- **considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;**
- **considérant que le Collège (13/03/2014) et le fonctionnaire délégué (30/04/2014) ont émis un avis favorable conditionnel, à savoir :**
 - **garantir que les studios soient réservés à du logement pour étudiants ;**
 - **supprimer le logement 0E2 au rez-de-chaussée afin de créer un local vélo ou d'améliorer l'accueil ;**
 - **se conformer au R.R.U. titre IV en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;**
- **considérant que des plans adaptés ont été introduits, à l'initiative du demandeur, en application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (pièces 14), ainsi qu'un engagement unilatéral de volonté pour les logements pour étudiants ;**
- **considérant que le logement 0E2 situé au rez-de-chaussée a été supprimé et remplacé par un accueil plus grand ;**
- **considérant que les baies à cet emplacement ont été agrandies afin d'augmenter la surface vitrée et de permettre le contrôle social de la rue ;**
- **considérant que les nouvelles vitrines n'influent pas sur l'aspect général de la façade à rue et s'intègrent d'une manière satisfaisante à l'ensemble de l'immeuble ;**

- **considérant que les modifications apportées par ces plans visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, qu'elles sont accessoires et n'affectent pas l'objet de la demande, qu'elles s'inscrivent donc dans le cadre de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;**

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- **se conformer aux plans 100, 207, 208, 209b, 210, 211, 212 pièces 1 et 201, 202, 203, 204, 205, 206, 209a pièces 14 ;**

2°

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Art. 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Par le Collège :

Le Secrétaire de la Ville,
Luc SYMOENS.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Par le Collège :

Le Secrétaire de la Ville,
Luc SYMOENS.

Visé par le Commissaire de Police
de la 3^e Division

Bruxelles, le 12/3/2015
LE COMMISSAIRE DE POLICE
DE POLITIE COMMISSARIS
Direction/le DCT1/DO3
Christian RAES

Bruxelles, le 17 -07- 2014

Le Collège :

L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,
Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE.

Bruxelles, le 24 -07- 2014

Le Collège :

L'Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine,
Geoffroy COOMANS de BRACHÈNE.

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Les dérogations sollicitées par le collège des bourgmestre et échevins sont accordées pour les motifs suivants :

Attendu que le bien se situe en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant (côté bd. d'Anvers) du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol n° 60-07bis "Quartier Anvers-Yser", approuvé le 08/04/1993 ;

Considérant que le bien est repris dans la zone de protection autour d'un bien classé (anciens établissements Blum situés rue des Commerçants n°67) ;

Attendu que la demande vise à transformer et à modifier la destination des trois immeubles actuellement occupés par un commerce de gros, un dépôt de tissus et un atelier textile en deux immeubles distincts : un immeuble destiné à accueillir un établissement hôtelier (74 chambres) et un autre destiné à du logement pour étudiants (49 studios) ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2013 au 27/12/2013 et qui a donné lieu à 3 lettres de remarques et observations (dont une hors délai) concernant principalement :

- sur la concentration des logements étudiants dans le même bâtiment, l'absence d'un parking et la taille réduite du local vélo en sous-sol, le caractère fermé de la façade du rez-de-chaussée de la rue du Magasin avec des hautes allèges et des petites fenêtres ne participant pas à l'amélioration du contrôle social, la rehausse de l'immeuble situé rue des Commerçants n°55 et l'impact qu'elle aura sur la terrasse voisine ;

Vu l'avis majoritairement favorable conditionnel de la commission de concertation du 07/01/2014

Vu l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites du 06/01/2014, libellé comme suit : « *la C.R.M.S. constate que le projet n'aura pas d'impact majeur sur la perception du bien classé voisin étant donné que les façades et volumes existants sont conservés, à l'exception du n°55, rue des Commerçants qui est surhaussé de deux niveaux. Concernant cette rehausse, la Commission préconise, à l'instar de la Ville de Bruxelles, de traiter le 1er niveau dans le même matériau que l'ensemble de la façade avant et de traiter les baies dans le même esprit que celles des étages inférieurs (division horizontale des châssis)* » ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 4 relatif à la profondeur d'une construction en mitoyenneté et art. 13 relatif au maintien d'une surface perméable ;

Considérant que l'immeuble sis bd. d'Anvers n°33 et l'immeuble sis rue des Commerçants n°55 outrepassent de peu les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant que ces 2 bâtiments sont actuellement construits sur la totalité de leur parcelle ;

Considérant toutefois que le projet prévoit la démolition partielle de la construction existante située à l'intérieur de l'îlot de ces 2 immeubles ;

Considérant que le projet permet la diminution de l'occupation bâtie hors sol en intérieur d'îlot par rapport à la situation actuelle ; que cette intervention a pour but d'aménager un jardin à la place de ces volumes à démolir ;

Considérant que les travaux envisagés participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que dès lors que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I art. 4 et 13 sont acceptables ;

Considérant que la demande vise à rehausser l'immeuble sis rue des Commerçants n°55 de 2 niveaux sous toiture ;

Considérant que le 1er niveau construit dans le prolongement de la façade avant dépasse le voisin droit (le plus haut) d'1m et dépasse le profil mitoyen du même voisin d'1.25m ;

Considérant que le Plan Particulier d'Affectation du Sol indique 6 niveaux maximum pour le bâtiment sis rue des Commerçants n°55 et que la rehausse projetée porte toutefois le nombre à 7 niveaux ;

Considérant que le dernier niveau sera implanté en recul par rapport à la façade avant ; que les 2 niveaux projetés seront traités avec un rythme de baies et des matériaux différents de la façade avant, permettant de diminuer l'impact visuel de cette rehausse depuis l'espace public ;

Considérant que la rehausse projetée assure une transition entre les bâtiments contigus ; qu'elle n'affecte pas l'esthétique de la façade avant et qu'elle s'intègre d'une manière satisfaisante à l'ensemble des bâtiments voisins ;

Considérant dès lors que les dérogations au Plan Particulier d'Affectation du Sol, art. 3.1.5. relatif au gabarit sous toiture, au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, art. 5 relatif à la hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté et art. 6 relatif à la toiture d'une construction en mitoyenneté sont acceptables ;

Considérant que le logement 0E2 a une superficie éclairante inférieure au $\frac{1}{5}$ de la superficie du plancher ;

Considérant que ce logement sera implanté à proximité de la réception et avec des fenêtres de taille réduite, n'offrant pas un éclairage naturel suffisant ;

~~Considérant que ce logement ne répond pas aux attentes actuelles en matière de confort ;~~

Considérant que le projet prévoit un local vélo de dimension réduite en sous-sol ;

Considérant que l'implantation inadéquate de ce logement (0E2), à proximité de la réception et de l'entrée de l'immeuble, pourrait servir d'un local vélo afin d'y faciliter l'accès aux habitants ou d'améliorer l'accueil ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, art. 10 relatif à l'éclairage naturel n'est pas acceptable ;

Considérant que les couloirs de distribution des chambres projetés pour l'hôtel auront une largeur variant entre 1.10m et 1.43m ; que les dimensions de l'ascenseur projeté sont inférieures aux dimensions prescrites par le Règlement Régional d'Urbanisme pour les personnes à mobilité réduite ; que le projet ne conçoit pas, avec précision, les différents accès et dimensions adéquates aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant dès lors que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre IV art. 9 relatif au couloir et art. 11 relatif à l'ascenseur ne sont pas acceptables ;

Considérant que les façades à rue sont maintenues et rénovées afin de mettre en valeur l'architecture de ces 3 immeubles ;

Considérant que le projet vise à reconvertir ces immeubles de bureaux, d'atelier et de commerce en un établissement hôtelier et en logements pour étudiants ;

Considérant que le projet crée une mixité des fonctions dans le quartier ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

et aux conditions suivantes :

- garantir que les studios soient réservés à du logement pour étudiants ;
- supprimer le logement 0E2 au rez-de-chaussée afin de créer un local vélo ou d'améliorer l'accueil ;
- se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre IV en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite.

En application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins (et à l'avis du SIAMU le cas échéant) avant la délivrance du permis d'urbanisme.

⁽⁴⁾ est refusée pour les motifs suivants :

Références du dossier : 04/DER/495480 .

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis.

1° au cas où les travaux pourraient compromettre la stabilité du trottoir ou les équipements existants sur et en dessous de la voie publique, consulter au préalable, d'une part, le Département Travaux de Voirie – cellule Etudes et Permis – rue du Pont Neuf, 12 à 1000 Bruxelles (dans le cadre d'éventuelles occupations particulières), et, d'autre part, les concessionnaires et/ou impétrants ; la liste de tous les impétrants actuels est disponible sur <http://www.coordi.irisnet.be> ; elle peut également être réclamée par écrit auprès du Département Travaux de Voirie – cellule Etudes et Permis à l'adresse susmentionnée (tél. 02/279.60.32 – fax 02/279.60.62) ; tous les frais résultant des éventuelles interventions sur les équipements existants, jugées nécessaires par le propriétaire de ceux-ci en raison des travaux, sont à charge du (des) titulaire(s) du présent permis ;

2° placer les roulettes de chantier éventuelles en conformité avec les prescriptions du Code de la Route;

3° avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Plan et Autorisations, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 02/279.29.50, en vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel ;

4° **se conformer aux conditions reprises, en annexe, du Service d'Incendie (T.1984.2083/5/DX/ac).** Dès l'achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes ou travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement;

5° introduire une demande de permis d'urbanisme séparée pour le placement d'enseignes ;

6°- **prévoir dans les locaux sanitaires aveugles une ventilation forcée ou différentielle ;**

- **faire déboucher le conduit des hottes en toiture ;**

- **ne pas placer d'évacuation en façade avant.**

REMARQUE IMPORTANTE :

Le bénéficiaire du permis d'urbanisme devra acquitter l'impôt sur la construction, la reconstruction et la transformation de bâtiments, dès la délivrance du permis d'urbanisme, conformément au règlement en annexe.

Une demande spéciale devra être sollicitée pour :

- l'exploitation d'un établissement soumis à permis d'environnement,
- le placement de tentes, stores, marquises, etc...,
- la construction, le renouvellement, la remise en état et l'ouverture des trottoirs,
- le raccordement ou la reconstruction d'un raccordement à l'égout public,
- le placement de tirants d'ancrage,

Tout empiètement d'immeubles ou d'objets fixes sur, au-dessus et en dessous de la voie publique, qui dépasse les limites prévues au règlement sur les bâtisses, donne lieu à redevance calculée et appliquée conformément à la décision du Conseil communal en vigueur.



Répertoire n° : 9247

L'AN DEUX MILLE QUINZE.

Le deux avril.

A 1050 Bruxelles, Avenue Louise 350/3

Devant Nous, Maître **Stijn JOYE**, Notaire, associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société privée à responsabilité limitée « Sophie MAQUET & Stijn JOYE, Notaires associés », TVA BE0879.791.978 RPR Bruxelles.

A COMPARU :

[REDACTED]

Comparante désignée plus loin par les mots « **la partie mandante** ».

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial, avec pouvoir de substitution :

[REDACTED]

Désigné plus loin par le mot « **mandataire** ».

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

A l'effet de pour lui et en son nom VENDRE sous telles formes et à telles personnes, les droits réels qu'elle possède sur les biens suivants:

1. VILLE DE BRUXELLES – douzième division :

Un immeuble à usage de bureaux, sur et avec terrain, sis à 1000 Bruxelles Boulevard d'Anvers 32, d'après titre ayant une façade de onze mètres dix centimètres à front dudit boulevard, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section N numéros 1434/E pour une superficie de quatre ares trente-cinq centiares (4a35ca).

Revenu cadastral non indexé : 25.862 euros.

2. VILLE de BRUXELLES - douzième division

Un complexe immobilier à usage de salle d'exposition, bureaux et magasin, sous le cadastre repris comme atelier, sis à 1000 Bruxelles, Boulevard d'Anvers 33, d'après titre ayant une façade de six mètres soixante-cinq centimètres à front dudit boulevard, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section N numéros 1435/H pour une superficie de trois ares huit centiares (3a08ca).

Revenu cadastral non indexé : 25.649 euros.

Les terrains prédécrits ont été divisés en deux lots par la société BHINVEST, prénommée, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard Indekeu, prénommé, en date du 12 décembre 2014, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-23/12/2014-08234, suivant procès-verbal de mesurage du 27 octobre 2014, établi par Monsieur Bernard Desmedt, Géomètre-expert immobilier à 1420 Braine-l'Alleud, rue de la Gare, 13A.

Aux termes d'un acte de renonciation à accession, reçu par le Notaire Gérard Indekeu, prénommé, en date du 12 décembre 2014, la société BHINVEST, précitée, a renoncé à son droit d'accession sur une partie du bien prédécrit, étant le lot 1 au procès-verbal de mesurage du 27 octobre 2014, établi par Monsieur Bernard Desmedt, prénommé, au profit de la société URBAN LIVING BRUSSELS, prénommée, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-23/12/2014-08244.

Le Notaire instrumentant certifie que le plan mentionné ci-avant, étant les plans établis par Madame Sophie BEINE, Géomètre-expert à 1420 Braine-l'Alleud, rue de la Gare, 13a, sont repris dans la base de donnée des plans et portent la référence 21812-10023. Le Notaire instrumentant certifie que ce plan n'a pas été modifié.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous cahiers des charges, diviser par lots, signer un acte de base pour placer lesdits bien, le cas échéant pour partie, sous le régime de la copropriété et indivision forcée, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels.

Conférer dans l'acte de base un mandat pour vendre aux personnes suivantes :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

DROIT D'ECRITURE.

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00) payé sur déclaration du notaire instrumentant.

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude.

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

POUR EXPEDITION CONFORME

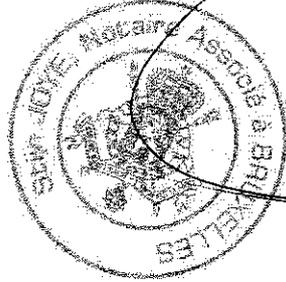
(Suivent les signatures)

Pour l'acte avec n° de répertoire 9247, passé le 2 avril 2015

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 4 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 3 le 10 avril 2015
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 5758.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

POUR EXPEDITION CONFORME



u.

POUR EXPEDITION CONFORME



Pour l'acte avec n° de répertoire 9287, passé le 16 avril 2015

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 69 rôles, 0 renvois,
au Bureau d'enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 1 le vingt-quatre
avril deux mille quinze (24-04-2015)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 6555.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

FORMALITÉS DE L'HYPOTHÈQUE

Transcrit à la Conservation des hypothèques Bruxelles I le vingt-neuf avril
deux mille quinze (29-04-2015)
Réf. 48-T-29/04/2015-02750.
Montant: mille trente euros septante et un cents (€ 1.030,71)
Le conservateur des hypothèques