

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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.

Article 21.- 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.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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 copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire 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.

Article 22.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, 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 dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 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;
- 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.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, 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 ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété,

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 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, 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, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire 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.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges 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.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants, placés dans chacun des lots.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au paragraphe précédent sont répartis entre les propriétaires de chacun des immeubles, au prorata des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes du terrain.

Article 17.- Électricité

Chaque lot privatif (à l'exception des caves) sera pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par les propriétaires ou occupants.

Article 18.- Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

- La cave C2 : quatre/millièmes	4/1000ème
- La cave C3 : dix/millièmes	10/1000èmes
- La cave C4 : dix/millièmes	10/1000èmes
- La cave C5 : douze/millièmes	12/1000èmes
- La cave C6 : seize/millièmes	16/1000èmes
- Le Lot 1 : nonante et un /millièmes	91/1000èmes
- Le Lot 2 : trois cent et un/millièmes	301/1000èmes
- Le Lot 3 : trois cents et un/millièmes	301/1000èmes
- Le Lot 4 : deux cent cinquante et un/millièmes	251/1000èmes

Ensemble : mille/ millièmes:	1.000/1.000èmes

*** En ce qui concerne les charges qui ne concerneraient que le bâtiment arrière,** les parties communes de l'immeuble sont propres à ce bâtiment et ne seront pas réparties. Tous les frais relatifs à l'entretien, aux réparations, et autres... propres à ce bâtiment arrière seront intégralement pris en charge par le propriétaire dudit bâtiment.

Article 15.- Chauffage

Chacun des lots privatifs du bâtiment avant, hormis les caves, est équipé d'une chaudière individuelle au gaz.

Le bâtiment arrière est pourvu d'un système de chauffage central au mazout.

Article 16.- Eau

L'abonnement au service des eaux, est souscrit par le syndic.

Pour ce qui concerne l'alimentation en eau froide, il existe actuellement un compteur général.

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 demeure la propriété de l'association.

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées au points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges 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.

Article 23.- Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24.- Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 25.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de

des accès aux abords et sous-sol;

g) les indemnités dues par la copropriété;

h) les frais de reconstruction du complexe immobilier détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans le terrain. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Premières charges communes générales

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

2) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

3) Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans le terrain.

Sont considérées comme charges communes particulières :

*** En ce qui concerne les charges qui ne concerneraient que le bâtiment avant** (frais relatifs à la toiture, à l'entretien et aux réparations du bâtiment avant etc...), seuls les propriétaires d'un lot privatif du bâtiment avant devront participer en fonction de la clé de répartition ci-après définie :

- La cave C1 : quatre/millièmes

4/1000ème

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes de l'ensemble du complexe immobilier, notamment:**

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires (;
- b) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, le contrat d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes.
- c) les frais d'administration;
- d) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- e) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- f) l'entretien des trottoirs ainsi que de tous les aménagements,

paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Article 26.- 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.

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

a) à assigner 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.

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 copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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 copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires 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.

Article 27.- Comptes annuels du syndic

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 et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. 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 présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée 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

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 ou privatives de l'immeuble.

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 parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 12.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation 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 de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves.

Article 13.- Jardin/ cour commune

Néant

l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10.- 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. Ils sont soumis à l'assemblée générale 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 11.- 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 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 parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, 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 qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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 copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 28.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES Saint-Gilles, rue de Bosnie, 24 ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Saint-Gilles, rue de Bosnie, 24. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 30.- Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, 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 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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 des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les 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.

b) Modifications des parties privatives

A l'exception du lot 5, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs.

En cas de subdivision dudit lot 5 en deux ou plusieurs lots privatifs distincts, un acte de base modificatif sera signé à la requête de la partie la plus diligente afin de créer lesdits lots et de leur attribuer des quotités dans les parties communes.

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 34.- Actions en justice - Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 36.- Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, 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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

h) Garage

Néant

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Exception:

Cependant, cette interdiction ne vaut pas pour le bureau sis au rez-de-chaussée qui pourra, moyennant obtention des autorisations administratives et accord de la copropriété, apposer sur la façade de l'immeuble jusqu'à une hauteur équivalente à la hauteur de leur lot privatif des publicités, et ce en relation avec leur activité.

A moins d'obtenir une autorisation spéciale des copropriétaires à la majorité précitées, ces publicités et enseignes ne pourront être apposées que dans les limites physiques du lot concerné.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

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, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 37.- Procurations

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 de la copropriété.

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.

Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de novembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 39.- Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout **copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées *quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades *et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- 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, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

d) Jardin / cour commune

Néant

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Emménagements - Déménagements

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, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire 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, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Article 40.- Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 41.- Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit du bâtiment avant

L'accès au toit du bâtiment avant est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est ici précisé que la toiture du bâtiment arrière est une partie privative dudit bâtiment arrière mais deviendra une partie commune particulière aux entités composant ledit bâtiment en cas de création de lots privatifs différents dans ledit bâtiment.

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

apportées à l'immeuble aux termes du présent acte de base et en feront leurs affaires personnelles.

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives affectées au logement, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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 de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) 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° ; ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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 de copropriété ;

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

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

- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Concernant le bureau avant et le bâtiment arrière, nous nous référons à ce que le service urbanisme de la Commune de Saint-Gilles a confirmé dans son courrier du neuf août dernier, à savoir : « *Nous vous confirmons que l'utilisation : bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant et entrepôt pour le bâtiment arrière peut être considérée comme régulière depuis au moins le 11/09/1947* ».

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

Les comparants reconnaissent avoir été informés des obligations en matière d'urbanisme découlant des modifications

BATI DEL, la cave C6 en échange de laquelle la société BATI DEL lui cède la cave 2.

2. Mesdames DOOMS et PERREAU cèdent à la société BATI DEL la cave C1 en échange de laquelle la société BATI DEL lui cède la cave 6.

3. La société BATI DEL cède à Madame MADRID GONZALEZ la cave C1 en échange de l'échange déjà intervenu entre l'association des copropriétaires et la société BATI DEL.

4^{ième} OPERATION : REMPLACEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MISE EN CONCORDANCE AVEC LA LEGISLATION

Afin de mettre le règlement de copropriété en concordance avec la législation actuelle, les parties ont déclaré supprimer purement et simplement le règlement de copropriété contenu dans l'acte de base initial et le remplacer pour le règlement décrit ci-dessous :

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,

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

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

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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 de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) 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.

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.

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires 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 en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires 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 des copropriétaires.

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, 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

- la cave C1 : trois / deuxmillièmes	3/2000èmes
- La cave C2 : trois / deuxmillièmes	3/2000èmes
- La cave C3 : neuf / deuxmillièmes	9/2000èmes
- La cave C4 : neuf/ deux millièmes	9/2000èmes
- La cave C5 : onze / deuxmillièmes	11/2000èmes
- La cave C6 : quinze / deuxmillièmes	15/2000èmes
- Le Lot 1 (bureau du rez-de-chaussée avant) nonante / deuxmillièmes	90/2000èmes
- Le Lot 2 (appartement du premier étage avant) :	
trois cent cinquante / deuxmillièmes	350/2000èmes
- Le Lot 3 (appartement du deuxième étage avant) :	
trois cent cinquante / deuxmillièmes	350/2000èmes
- Le Lot 4 (combles du troisième étage avant) :	
deux cent cinquante / deuxmillièmes	250/2000èmes
- Le Lot 5 (bâtiment arrière) : neuf cent dix / deuxmillièmes :	910/2000èmes

Ensemble : deux mille/ deuxmillièmes:	2.000/2.000èmes

3^{ième} OPERATION : ECHANGE DE CAVES ENTRE COPROPRIETAIRES

La société BATI DEL est propriétaire des caves C2, C3, C4 et C5 ; Mesdames Amadine DOOMS et Hélène PERREAU, prénommées sont propriétaires de la cave C1 et Madame Mercedes MADRID GONZALEZ, prénommée, est propriétaire de la cave C6.

Le nouveau plan définissant clairement les caves de chacun, les comparants décident d'effectuer les échanges suivants :

1. Madame MADRID GONZALEZ cède à titre d'échange à la société

Ces documents forment, avec les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé, un tout et se complètent mutuellement; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci mais le plan ne sera pas transcrit au bureau des Hypothèques.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Le plan des caves initialement joint à l'acte de base contenant plusieurs erreurs de configuration des caves, les comparants décident de joindre un nouveau plan, les quotités quant à elles, restant identiques.

REPARTITION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES

Les quotités dans les parties communes attribuées aux différents lots, suite à l'échange dont question ci-avant, sont les suivantes:

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.

b) 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 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 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 des copropriétaires.

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

c) Par un occupant

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 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 45.- 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 l'immeuble en copropriété.

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 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 des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

Sont purement et simplement supprimés par la description suivante :

Le lot numéro 1 dénommé « Lot 1 : Bureau du rez-de-chaussée avant » sis à droite de l'entrée cochère du bâtiment avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- une pièce à usage de bureau.

Le lot numéro 5 dénommé « Lot 5 : bâtiment arrière », sis à l'arrière du bâtiment avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* la vitrine à front de rue figurée en beige au plan ci-annexé

* la cour et la zone jardin entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

* un bâtiment composé de quatre niveaux à vocation d'entreposage ou de bureau à savoir un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage.

PLAN - RAPPORT MOTIVE

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans du rez-de-chaussée de l'immeuble, établis par la sprl BETOP, Monsieur Baudouin DUFOUR, dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles, avenue Mutsaard 75 bte 6 en date du quatre novembre deux mil onze.
- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur Baudouin DUFOUR, prénommé, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire en même temps qu'une expédition des présentes.

*** Pour le Bâtiment arrière :**

Parties communes :

Néant

Parties privatives :

* la cour et la voie d'accès entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;

* un bâtiment composé de quatre niveaux à vocation d'entreposage ou de bureau à savoir un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage.

Les lots privatifs décrits dans l'acte de base initial comme suit :

Le lot numéro 1 dénommé « Lot 1 : Bureau du rez-de-chaussée avant » sis à droite de l'entrée cochère du bâtiment avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le bureau proprement dit composé de deux pièces en enfilade avec leurs portes d'accès vers l'entrée cochère.

b) en jouissance privative et exclusive :

- la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière à charge d'entretien.

Le lot numéro 5 dénommé « Lot 5 : bâtiment arrière », sis à l'arrière du bâtiment avant et comprenant en propriété privative et exclusive :

- le bâtiment arrière proprement dit composé de quatre niveaux à vocation d'entreposage ou de bureau à savoir un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage.

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 disposent 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.

CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46.- Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 48.- Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit 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 des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 50.- Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; 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

vers l'entrée cochère.

* Pour le Bâtiment arrière :

Parties communes :

Néant

Parties privatives :

* un bâtiment composé de quatre niveaux à vocation d'entreposage ou de bureau à savoir un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage.

Sont purement et simplement supprimées et remplacées par celles-ci :

* Pour le Bâtiment avant :

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

Parties communes :

- la porte d'entrée des appartements de l'immeuble, le hall d'entrée, l'escalier menant au premier étage avec sa cage.

- l'entrée cochère et la voie d'accès au arrière bâtiment et ce jusqu'à la façade arrière du bâtiment avant, un local poubelles/rangements.

- l'escalier menant au sous-sol avec sa cage.

- un local débarras

Parties privatives :

* une pièce à usage de bureau.

* une vitrine à front de rue figurée en beige au plan ci-annexé et faisant partie du lot 5

c. et de l'article 212 du Code des Droits d'Enregistrement.

Suite à cette dernière lecture, les copermutants ont déclaré ne pas se trouver dans les conditions requises pour bénéficier de la restitution des droits d'enregistrement prévue par ledit article.

d. Les parties déclarent que la valeur des biens échangés s'élève à

2^{ème} OPERATION : ACTE DE BASE MODIFICATIF

Suite aux modifications réalisées ci-dessus, il convient de modifier les descriptions des parties communes et privatives du rez-de-chaussée de l'immeuble et le plan des caves, le plan joint à l'acte de base contenant plusieurs erreurs matérielles.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Ces parties décrites à l'acte de base initial comme suit :

*** Pour le Bâtiment avant :**

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

Parties communes :

- la porte d'entrée des appartements de l'immeuble, le hall d'entrée, l'escalier menant premier étage avec sa cage.
- l'entrée cochère et la voie d'accès à l'arrière bâtiment, un local poussette-vélo-poubelles ouvert, une cour.
- l'escalier menant au sous-sol avec sa cage.
- un local technique

Parties privatives :

- * deux pièces en enfilade à usage de bureau, sises à droite de l'entrée cochère du bâtiment avant, avec leurs portes d'accès

de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à 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, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° 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 l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, 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 ;

8° 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 des copropriétaires ;

9° 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 et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires 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 des copropriétaires 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, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale 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 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

7. Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements.

8. Les parties déclarent que les biens ne sont grevé d'aucun droit de préemption, d'aucune option d'achat, ni d'aucun droit de réméré.

PRESRIPTIONS URBANISTIQUES

A cet égard, il est fait référence à ce qui est stipulé ci-dessus.

ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DU SOL

A cet égard, il est fait référence à ce qui est stipulé ci-dessus.

ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

A cet égard, il est fait référence à ce qui est stipulé ci-dessus.

DECLARATIONS FISCALES

Le Notaire instrumentant a donné lecture aux parties, qui le reconnaissent :

a. du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

b. de l'article 62 paragraphe 2 et de l'article 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et des sanctions qui s'y attachent en cas de refus de renseignements ou de communication de renseignements inexacte.

Suite à cette dernière lecture, les comparants Nous ont déclaré ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'exception de la société « BATI-DEL »

août 2011 dont une copie restera ci-annexée, cet échange est consenti aux charges et conditions suivantes par les parties qui s'y obligent respectivement :

1. Les biens immeubles ci-dessus désignés sont échangés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans que les parties puissent prétendre à aucune indemnité pour cause de mauvais état des bâtiments, vices de construction et réparations à faire apparents ou non apparents, vétusté, soit pour vices du sol ou du sous-sol.

2. La contenance n'est pas garantie; toute différence entre la contenance annoncée ou figurée sur les plans ci-annexés et celle qui pourrait être révélée par tout mesurage ultérieur, fût-elle même supérieure à un/vingtième, fera profit ou perte pour les parties, sans bonification, ni indemnité.

3. Ils supporteront les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues pouvant grever lesdits biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à leurs frais, risques et périls, sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A cet égard, les parties déclarent n'avoir conféré aucune servitude sur les biens et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune, à l'exception de ce qui peut résulter de l'acte de base dont question ci-dessus ou des lieux.

4. Les parties devront respecter le prescrit de l'acte de base en matière d'assurances contre l'incendie. Ils en acquitteront, chacun en ce qui le concerne, les primes et cotisations à partir de ce jour.

5. En cas d'éviction, le présent échange sera résolu de plein droit par le seul fait de l'éviction. Cette résolution sera constatée par simple exploit d'huissier et rendue publique par l'inscription dudit exploit en marge de la transcription des présentes.

6. Les copermutants déclarent se désister de l'action en répétition pouvant résulter au profit de chacun d'eux de l'article 1705 du Code Civil dans le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé de l'immeuble reçu en contre-échange.

En conséquence, en renonçant à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, ils se réservent seulement en

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 51.- Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 52.- Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de

l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 53.- Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. 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.

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.

3. 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 valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, 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.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Ladite cour et voie d'accès sont reprises sous les lettres a, b, c, d, au plan qui restera ci-annexé.

C. Les comparants déclarent que, conformément au rapport établi par la sprl BETOP, Monsieur Baudouin DUFOUR, dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles, avenue Mutsaard 75 boîte 96, en date du 15 novembre 2011 et qui restera ci-annexé, le nombre de quotités attribué initialement au LOT 1 en ce qu'elles concernent la pièce rendue commune était égale à dix quotités, soit dix / deux millièmes (10/2.000èmes).

De même, lesdits comparants déclarent, également conformément au rapport précité, que le nombre de quotités attribué à la cour et la voie d'accès (anciennement partie commune devenue privative (vitrine comprise)) est égal à dix quotités, soit dix / deux millièmes (10/2.000èmes).

D. Suite à l'échange dont question ci-avant, la description des différents lots composant l'immeuble prédécrit et plus spécialement la description des LOTS 1 et 5 ainsi que la description des parties communes sises au rez-de-chaussée de l'immeuble sera adapté comme indiqué ci-dessous.

CONDITIONS DE L'ECHANGE

OCCUPATION - JOUISSANCE - IMPOTS - CHARGES

Les biens immeubles échangés sont libres d'occupation.

Chacun des copermuntants aura la propriété et la jouissance de l'immeuble à lui cédé à partir de ce jour.

Ils paieront et supporteront toutes les taxes et impositions généralement quelconques pouvant grever le bien leur étant attribués, à compter de la même date, de même que les charges communes.

CONDITIONS

Sous réserve des conditions et modalités reprises aux termes du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 31

a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal.

En cas de travaux aux parties communes, ledit dossier sera mis en possession du syndic.

**1^{ère} OPERATION : CHANGEMENT DE STATUTS DE DEUX PARTIES DE
L'IMMEUBLE et ECHANGE DE CES PARTIES**

A. Les comparants déclarent vouloir rendre commun la première pièce sise à droite, au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment avant et faisant initialement partie du « LOT 1 », et ce afin de l'affecter à usage de local poubelles et de rangement. Ledit local est repris sous les lettres A-B-C-D au plan qui restera ci-annexé. Les comparants déclarent faire de même pour la vitrine à front de rue figurée en beige au plan ci-annexé

Dès lors, le comparant sub 1 déclare par les présentes céder sous les garanties ordinaires et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à et au profit de l'association des copropriétaires de l'immeuble dont question aux présentes, qui accepte, ladite pièce.

B. L'association des copropriétaires convient que la cour commune sise entre le bâtiment sis à front de la rue de Bosnie et le bâtiment arrière ainsi que la voie d'accès au bâtiment arrière soient privatisées.

Suite à cette privatisation, et en échange du bien cédé au point A ci-avant, l'association des copropriétaires précitée déclare par les présentes céder à titre d'échange sous les garanties ordinaires et de droit et pour quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques à et au profit du comparant sub 1, qui accepte, la cour (anciennement commune) sise entre le bâtiment sis à front de la rue de Bosnie et le bâtiment arrière ainsi que la voie d'accès (anciennement commune) au bâtiment arrière, ainsi que la vitrine à front de rue figurée en beige au plan ci-annexé.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Article 54.- Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble

3° Assurance du personnel salarié

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.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

II.- 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.

Article 55. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 56.- Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 57.- Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 58.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions

à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Le comparant déclare, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

Le Notaire instrumentant a demandé à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'environnement (l'IBGE) si le bien prédécrit est repris ou non à l'inventaire et le cas échéant, de lui fournir les informations nécessaires.

Dans sa réponse du seize janvier deux mil douze, ce dernier lui a indiqué que « *La parcelle n'est actuellement n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente convention.

VI. ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt cinq janvier deux mil un imposant notamment à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en compte lors d'éventuels travaux ultérieurs, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture ou autres.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le comparant

incomplète.

..... ».

Le Notaire soussigné a également interrogé le service urbanisme de la Commune de Saint-Gilles quant à l'affectation de l'immeuble.

Ledit service a confirmé par courrier daté du neuf août deux mil onze dont une copie restera ci-annexé ce qui suit :

« Nous vous confirmons que l'utilisation : bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant et entrepôt pour le bâtiment arrière peut être considérée comme régulière depuis au moins le 11/09/1947 »

De plus, ledit service avait, suite à une demande en date du dix-huit avril deux mil huit confirmé par courrier du dix-neuf mai deux mil huit ce qui suit :

« Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de fait du bien, nous vous confirmons que l'utilisation : bureau au rez-de-chaussée et 1 logement par étage au 1^{er} et 2^{ème} étages pour le bâtiment avant et entreposage pour le bâtiment arrière peut être considérée comme régulière depuis au moins le 11/09/1947 »

Hormis les permis dont question ci-avant, le bien prédécrit n'a fait l'objet ni d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, le comparant déclare dès lors qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 §1er du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire.

Le notaire soussigné indique en outre qu'aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués sur ledit bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

IV. ORDONNANCE RELATIVE À LA GESTION ET À L'ASSAINISSEMENT DU SOL

Le comparant déclare avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du cinq mars deux mil neuf relative

relatives à l'occupation des biens, 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."

Article 59.- Franchises

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

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 60.- Sinistres - Procédures et indemnités

1.- 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 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.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de répara-

tions concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient 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 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.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers 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.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. 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, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

**Article 61.- Destruction et reconstruction de l'immeuble -
Fin de l'indivision**

règlement communal sur les bâtisses et du règlement régional d'urbanisme.

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

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

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

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

e) Autres renseignements.

- L'immeuble n'est pas classé et ne fait pas l'objet d'un classement comme monument et site en cours.

- L'immeuble date d'avant 1932 (inventaire du patrimoine immobilier de la Région)

- L'immeuble est situé dans un espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

AUTRES REMARQUES :

Un procès-verbal de constat d'infraction (13-005/08) a été dressé le 19/02/2008 pour l'aménagement d'un logement dans les combles et la couverture de la cour au rez-de-chaussée, sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Un permis d'urbanisme (2008-213) pour la modification du nombre et de la répartition des logements dans le bâtiment à rue et la transformation d'un entrepôt en logements en intérieur d'ilot, a été refusé le 22/09/2009.

Une visite sur place par un de nos agents du service de l'urbanisme doit encore être effectuée, afin de vérifier la conformité du bien avec les différents règlements en vigueur.

Une demande de permis d'urbanisme (2010-152) pour transformer les combles avec modification du volume (aménagement d'un logement) a été introduite le 03/0/2010. A ce jour, elle est

territoire (COBAT) (en ce compris la modification de l'utilisation du bâtiment) visés par la législation urbanistique applicable au bien, notamment dans la Région Bruxelles-Capitale.

Aucun de ces actes et travaux ne peuvent être effectués si la destruction est totale si l'immeuble a été détruit ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction si elle a été obtenue.

La destruction est partielle si elle affecte moins de 90 pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Mesures administratives

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure ou projet d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme, ni de la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

Il est notamment exclus de la notion de destruction :

- les travaux qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les travaux qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

III. DISPOSITIONS REGIONALES EN MATIERE D'URBANISME

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (C.O.B.A.T.) du neuf avril deux mille quatre, organique de la planification et de l'urbanisme, le notaire soussigné a demandé en date du onze juillet deux mille onze à la Commune de Saint-Gilles de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien.

La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un événement couvert par une assurance ou pour une cause non prévue par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir si l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de l'âge de l'époque en matière d'architecture ou de conservation, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est la démolition et la reconstruction de l'immeuble.

Dans sa réponse en date du neuf août suivant, la Commune a répondu ce qui suit :

La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

« Pour le territoire où se situe le bien : Saint-Gilles
Bosnie, 24/24a

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne que la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

a) En ce qui concerne la destination :

Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou de céder l'immeuble en bloc :

PRAS paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001.

- situé en zone d'habitation.

- situé en ZICHEE.

La majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires ou représentés en cas de reconstruction ou de cession de l'immeuble en bloc ;

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

L'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

- Respect du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, entré en vigueur le 5 juin 2004 ainsi que la loi du 10 mai 1989 relative à l'habitat. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires.

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.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque 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 l'immeuble, 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 l'immeuble 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 l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic 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 par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 l'immeuble 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 l'immeuble 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 l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente

propriétaire depuis le huit avril mil neuf cent vingt-deux, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire de CLIPPELE, à Bruxelles, et le Notaire Thierry VAN HALTEREN, à Bruxelles, en date du onze janvier mil neuf cent septante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-huit janvier suivant, volume 6946, numéro 8.

Monsieur et Madame ROBIN-HENDELES ont fait donation entre vifs de la nue-propriété des biens prédécrits, chacun à concurrence de la moitié indivise, à titre de dot et en avancement d'hoirie, à leur fille, Madame LUEL-ROBIN, le quinze octobre mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix novembre suivant, volume 8731, numéro 12.

De sorte que ces biens appartenaient aux époux ROBIN-HENDELES, à concurrence de la totalité en usufruit, chacun pour moitié indivise, et à Madame LUEL-ROBIN, à concurrence de la totalité en nue-propriété.

2. Les comparants sous 2a et 2b sont propriétaires de l'appartement du premier étage avant ou lot 2 ainsi que la cave 1 pour l'avoir acquis de la société LOOK 4 PARTNERS aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné en date du 23 février 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre mars suivant sous la formalité 49/T/04-03-2009/02322.

3. La comparante sous 3 est propriétaire de l'appartement du deuxième étage avant ou lot 3 ainsi que la cave 6 pour l'avoir acquis de la société LOOK 4 PARTNERS, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, à Bruxelles, en date du 23 février 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques le vingt-sept février suivant, sous la formalité 49/T/27-02-2009/02194.

II. PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

Le comparant déclare conformément à l'article 98 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) qu'à défaut de permis d'urbanisme (permis de bâtir) ou de certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 § 1er du code bruxellois de l'aménagement du

11. Le lot numéro 5 dénommé « Lot 5 : bâtiment arrière », sis à l'arrière du bâtiment avant et comprenant en propriété privative et exclusive :

- le bâtiment arrière proprement dit composé de quatre niveaux à vocation d'entreposage ou de bureau à savoir un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage et un deuxième étage.

ORIGINE DE PROPRIETE

A ce sujet, les comparants Nous ont déclaré ce qui suit :

1. La société anonyme « LOOK 4 PARTNERS », précitée, est propriétaire des lots 1, 4 et 5, pour les avoir acquis de la société anonyme « DIFFUSION-PROMOTION-INFORMATION », ayant son siège à Saint-Gilles, en date du quatre juin deux mil huit, par acte reçu par le Notaire soussigné, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques de Bruxelles, en date du dix-sept juin suivant sous la formalité 49-T-17/06/2008-07279.

La société anonyme « DIFFUSION-PROMOTION-INFORMATION », précitée, était propriétaire de l'ensemble de l'immeuble prédécrit pour les avoir acquis de 1/ Monsieur ROBIN Daniel Maurice (autorisé à remplacer ses nom patronymique et prénoms de Nosje Ajzyk JAKUBOWICZ), et son épouse Madame Esther HENDELES, à Uccle, à concurrence de l'usufruit et 2/ Madame Michèle Joëlle ROBIN, à Uccle, à concurrence de la nue-propriété, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Pierre de CLIPPELE, Notaire de résidence à Bruxelles, en date du trente juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt et un août suivant, volume 9324, numéro 10.

Précédemment, les époux ROBIN-HENDELES étaient propriétaires des biens prédécrits, chacun à concurrence de la moitié indivise, pour les avoir acquis de :

- partie de la société en nom collectif « SOCIETE BELGE COINTREAU ET COMPAGNIE »n à Saint-Gilles, qui en était elle-même propriétaire depuis le vingt-huit août mil neuf cent vingt-quatre ;

- et partie de la société à responsabilité limitée « COINTREAU », Angers (France), qui en était elle-même

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.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 62.- 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 63.- Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété 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 l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les parties déclarent pour le règlement d'ordre intérieur se référer à ce qui est précisé dans l'acte de base initial ainsi que pour toutes les clauses et conditions qui n'auraient pas été abrogées par le présent acte.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcrip-

tion lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

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

FRAIS ET DROITS

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à deux mille cinq cents euros (2.500,00 €) hors tva.

Les valeurs concernant les différents échanges de caves et de la cour sont établies sur la valeur les différents montants estimés par opération,

1. privatisation du local poubelle et échange de la cour et de la cave C1 estimée à mille euros (1.000,00 €) ;
2. échange de la cave C2 contre la cave C6, estimée à six cents euros (600,00 €)
3. échange de la cave C6 contre la cave C1, estimée à six cents euros (600,00 €)

Les droits d'enregistrement peuvent être calculés sur chaque opération ou sur la somme globale de deux mille deux cents euros (2.200,00 €).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ou sa demeure ci-dessus indiqué(e).

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant.

PROJET

Le comparant nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, et que ce délai a été suffisant pour

enfilade avec leurs portes d'accès vers l'entrée cochère.

b) en jouissance privative et exclusive :

- la cour entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière à charge d'entretien.

8. Le lot numéro 2 dénommé « Lot 2 : appartement du premier étage avant » sis au premier étage du bâtiment avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- une porte d'entrée, un hall d'entrée avec débarras, une salle de bains avec wc, un living avec accès à une terrasse en façade avant, une cuisine, deux chambres en enfilade à l'arrière.

b) en jouissance privative et exclusive :

- la terrasse en façade avant.

9. Le lot numéro 3 dénommé « Lot 3 : appartement du deuxième étage avant » sis au deuxième étage du bâtiment avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- une porte d'entrée, un hall d'entrée, water-closet, un débarras, un bureau, un living avec accès à une terrasse en façade avant, une cuisine, deux chambres en enfilade à l'arrière avec une salle de bains.

b) en jouissance privative et exclusive :

- la terrasse en façade avant.

10. Le lot numéro 4 dénommé « Lot 4 : combles du troisième étage avant » sis au troisième étage sous la toiture du bâtiment avant et comprenant en propriété privative et exclusive :

- l'escalier à partir de la première marche de l'escalier menant du palier du deuxième étage aux combles, le palier, un hall d'entrée, la porte d'entrée, quatre pièces.

Aux termes de l'acte de base initial ledit immeuble est composé des lots suivants comprenant chacun une quote-part dans les parties communes :

1. La cave numéro « C1 » sise au sous-sol et dénommée « Lot 01 : cave C1 » et comprenant en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

2. La cave numéro « C2 » sise au sous-sol et dénommée « Lot 02 : cave C2 » et comprenant en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

3. La cave numéro « C3 » sise au sous-sol et dénommée « Lot 03 : cave C3 » et comprenant en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

4. La cave numéro « C4 » sise au sous-sol et dénommée « Lot 04 : cave C4 » et comprenant en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

5. La cave numéro « C5 » sise au sous-sol et dénommée « Lot 05 : cave C5 » et comprenant en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

6. La cave numéro « C6 » sise au sous-sol et dénommée « Lot 06 : cave C6 » et comprenant en propriété privative et exclusive : le local proprement dit avec sa porte.

7. Le lot numéro 1 dénommé « Lot 1 : Bureau du rez-de-chaussée avant » sis à droite de l'entrée cochère du bâtiment avant et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- le bureau proprement dit composé de deux pièces en

l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50,00 €).

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

(suivent les signatures)

Annexes qui ne seront pas transcrites :

- les plans du rez-de-chaussée de l'immeuble, établis par la sprl BETOP, Monsieur Baudouin DUFOUR, dont les bureaux sont établis à 1020 Bruxelles, avenue Mutsaard 75 bte 6 en date du quatre novembre deux mil onze.

- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur Baudouin DUFOUR, prénommé, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

(suivent les signatures)

EXPOSE PREALABLE

1) Les comparants sont, ensemble, propriétaire de l'ensemble de l'immeuble décrit ci-dessous.

2) Ledit immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, en date du 23 février 2009, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept février suivant, sous la formalité 49-T-27/02/2009-02193.

3) Suite aux différents travaux et agencements exécutés dans l'immeuble précité, les comparants ont souhaité modifier lesdits statuts et, par la même occasion, les mettre en conformité avec les nouvelles dispositions relative à la copropriété et à l'indivision forcée.

4) La propriété des différents lots privatifs de l'immeuble précité continuera à être répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Les parties déclarent dès lors se référer à l'acte de base initial en actualisant les informations et dispositions légales concernant l'immeuble plus amplement décrit ci-après et en opérant les changements découlant des travaux et agencements effectués dans ledit immeuble. A cette fin également, le règlement de copropriété dudit immeuble sera purement et simplement remplacé par celui repris ci-dessous.

Il est ici fait remarquer que l'interprétation des actes dans le temps devra donc se faire tant en tenant compte de l'acte de base initial que du présent acte.

I. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-GILLES (deuxième division)

Un immeuble sise à front de la rue de Bosnie 24/24A, où elle présente suivant titre un développement de façade d'environ huit mètres douze centimètres, cadastrée d'après titre section A numéro 457 i 4, pour une superficie de cinq ares quatre-vingt-deux centiares, et selon extrait de matrice cadastrale récent section A, numéro 457 R 4 pour une superficie de cinq ares septante-deux centiares.

Annexes du Moniteur Belge en date du trois novembre suivant sous la formalité 2011-11-03/0165303, statuts non modifié depuis lors.

Ici représentée conformément aux statuts par Monsieur Thierry DE GOLIS, domicilié à Dilbeek, De Bergen, 25, en vertu d'une délégation spéciale du conseil d'administration, prise aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société dressé par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, en date du dix-sept juillet deux mil dix, publié aux Annexes du Moniteur Belge en date du vingt-sept octobre suivant sous la formalité 2010-10-27/0157981.

2a. Mademoiselle PERREAU Hélène Laure, née à La Rochelle (France), le douze avril mil neuf cent quatre-vingt-trois (numéro de carte d'identité : 020921200155), de nationalité française, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles-lez-Bruxelles (1060 Bruxelles), rue de Bosnie, 24-24a

Et

2b. Mademoiselle DOOMS Amandine Catherine Marie, née à Bruxelles, le quinze août mil neuf cent quatre-vingt, numéro de registre national : 800815-288-28, de nationalité belge, domiciliée à Saint-Gilles-lez-Bruxelles (1060 Bruxelles), rue de Bosnie, 24-24a.

3. Mademoiselle MADRID GONZALEZ Mercedes, née à Bruxelles le deux décembre mil neuf cent septante-sept, inscrite au registre national sous le numéro 77.12.02 - 212-71, célibataire, domiciliée à Saint-Gilles-lez-Bruxelles (1060 Bruxelles), rue de Bosnie, 24-24a

Ci-après dénommés « Le comparant », « les comparants » ou « Le propriétaire »

Formant ensemble l'association des copropriétaires de l'immeuble ci-dessous décrit dont le siège social est situé à Saint-Gilles, rue de Bosnie, 24-24A, inscrite au registre des personnes morales et constituée aux termes de l'acte de base dont question sub 2) à l'exposé préalable repris ci-dessous.

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

OG/Saint-Gilles, rue de Bosnie.ADB Modificatif

Rép. 18430

NM : 2011/1905/01

ACTE DE BASE MODIFICATIF

AVEC NOUVEAU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ECHANGE

« ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE

« RUE DE BOSNIE 24-24a »

À SAINT-GILLES

L'AN DEUX MIL DOUZE

Le dix-sept janvier

Par devant Nous, Maître Gérard INDEKEU, Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Gérard INDEKEU - Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR", BCE n°0890.388.338, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 126,

ONT COMPARU :

1. La société anonyme « BATI-DEL », dont le siège social est établi à Anderlecht, boulevard Industriel 127, inscrite au Registre des Personnes morales sous le numéro d'Entreprise: 0434.884.454.

Constituée sous la dénomination « LOOK 4 PARTNERS » sous forme de société coopérative à responsabilité limitée aux termes d'un acte sous seing privé en date du douze août mil neuf cent quatre-vingt-huit et dont les statuts ont été publiés à l'annexe du Moniteur belge du deux septembre suivant sous le numéro 880902- 15.

Transformée en société anonyme aux termes d'un acte reçu par le Notaire Michel CORNELIS, à Anderlecht, en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent nonante-trois, publié à l'annexe du Moniteur belge du seize décembre suivant sous le numéro 931216-283 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Gérard INDEKEU, à Bruxelles, en date du dix octobre deux mil dix, publié aux