

Numéro répertoire : 08/5973

« VAN BENEDEN - BROUWERS »
Notaires associés
société civile sous forme de sprl
RPM 0875 183 686 Bruxelles
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE - REGLEMENT
D'ORDRE INTERIEUR
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "VAN HAMMEE" ayant son
siège social à 1030 Schaerbeek, rue Van Hammée, 73
A.17509/MG - Droits d'écriture : 50 €

L'an deux mille huit
Le vingt-neuf avril.
Par devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire
associé à Bruxelles.

ONT COMPARU :

1/ Monsieur **MUTLU Aziz**, né à Bakisyan (Turquie) le
premier janvier mille neuf cent soixante-cinq, numéro national
650101 527 39, divorcé non remarié, domicilié à 1081
Ganshoren, avenue Charles-Quint, 117.

2/ Madame **AKINCI Yagniz**, née à Nuseybin (Turquie) en
mille neuf cent soixante-six, numéro national 660000 534 76,
divorcée non remariée, domiciliée à 1030 Schaerbeek, rue Van
Hammée, 73.

Ci-après dénommés "**LE COMPARANT**"

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

Il est propriétaire d'un immeuble à appartements situé à
Schaerbeek, rue Van Hammée, 73, plus amplement décrit ci-
après.

Le présent acte constitue les statuts de l'immeuble et a
pour objet d'établir la division et de placer sous le régime
de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble à
appartements multiples, ci-après plus amplement décrit.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la
forme authentique l'acte de base et le règlement de
copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble,
ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I. ACTE DE BASE

I. Description de l'immeuble

COMMUNE DE SCHAERBEEK - Sixième division - Article de la
matrice cadastrale numéro 15781

Maison de rapport avec dépendances, sise rue Van Hammée,
73, contenant d'après titre deux ares quinze centiares (02a
15ca), cadastrée d'après titre section D numéro 28/B/4 pour
une contenance de deux ares vingt-cinq centiares (02a 25ca),
tenant ou ayant tenu, d'après mêmes documents cadastraux

première
feuille

premier rôle

récents, outre à ladite rue, à NOVAK Istvan Gusztav, à Etterbeek, à COLINET François Etienne, à Schaerbeek, et à l'Association ONA Entreprise, à Schaerbeek.

Revenu cadastral global : deux mille quatre cent vingt-et-un euros (2.421,00 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur MUTLU Aziz, et Madame AKINCI Yagniz, préqualifiés « le comparant » aux présentes, déclarent être seuls propriétaires du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de Mademoiselle PEETERS Anne-Marie Maurice Flore, née à Liège le quinze juin mille neuf cent quarante-et-un, célibataire, à Liège, aux termes de l'acte reçu par le Notaire Jacques de MOL, ayant résidé à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Yves GODIN, à Liège, en date du quinze septembre mille neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le deux octobre suivant, volume 9874 numéro 6.

Ladite Dame PEETERS Anne-Marie, prénommée, était propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir reçu dans la succession de sa grand-mère, Madame HYLTERS Florence Berthe Clémence, veuve de Monsieur JANSSENS Paul Ernest Eugène Louis, décédée le trente-et-un décembre mille neuf cent soixante-six.

II. Désignation et division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Le comparant déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-1 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après :

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par le privatif proprement dit ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot, tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprendra en un ensemble indivisible le bien privatif avec comme accessoire indispensable la fraction lui afférente dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

Les acquéreurs de lots respectifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en

tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale dans les limites énoncées à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

III. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes :

- le permis d'urbanisme de la Commune de Schaerbeek du vingt-quatre mars mille neuf cent nonante-huit (référence 910/B/265/73/AD) ;

- les plans dressés par Monsieur Vincent LESCEUX, Géomètre-Expert Immobilier, à 1380 Lasne, Place de Plancenoit, 20.

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; 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 des statuts, du règlement d'ordre intérieur 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 pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

IV. Description de l'immeuble

I. Généralités :

Description des plans

1/ Plan numéro 1 figure :

* LE LOT UN aux niveaux des sous-sols et rez-de-chaussée :

les parties privatives et à usage privatif hachurées en couleur bleu

un appartement-duplex avec son escalier intérieur, un jardin et une cour couverte.

les parties communes non colorées

un hall d'entrée, une cage d'escalier avec son escalier, un espace compteurs.

* LE LOT DEUX au niveau du premier étage :

les parties privatives et à usage privatif hachurées en couleur verte

deuxième
feuille

un appartement.

les parties communes non colorées

une cage d'escalier avec son escalier.

2/ Plan numéro 2 figure :

* LE LOT TROIS au niveau du deuxième étage :

les parties privatives et à usage privatif hachurées
couleur rouge

un appartement.

les parties communes non colorées

une cage d'escalier avec son escalier.

* LE LOT QUATRE au niveau du troisième étage :

les parties privatives et à usage privatif hachurées
couleur rose

un appartement.

les parties communes non colorées

une cage d'escalier avec son escalier.

Les plans ci-dessus resteront annexés aux présentes ma
ne seront pas transcrits.

Description des lots

le lot UN (1), étant dénommé « REZ - DUPLEX -1 » situ
aux sous-sols et au rez-de-chaussée, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

- Au niveau des sous-sols : chambre 1, chambre 2 ave
accès à la cour couverte, une salle-de-bains, un water-closet
un dégagement avec l'escalier intérieur menant au rez-de
chaussée.

- Au niveau du rez-de-chaussée : hall d'entrée, escalie
intérieur menant au niveau des sous-sols, water-closet
chambre, séjour, cuisine, salle-à-manger avec accès à l
terrasse et au jardin.

- en copropriété et indivision forcée : trente-hui
centièmes (38/100èmes) indivis des parties communes dont l
terrain.

- en jouissance privative et exclusive : la cou
couverte, le jardin et la toiture plate au-dessus de la cour

Remarque :

Le lot UN (1) devra laisser le passage à première deman
de l'occupant (propriétaire ou locataire) des autres lots d
l'immeuble et à la société SIBELGA, pour accéder aux compte
de gaz des divers lots de l'immeuble situés au niveau des sous
sols, afin d'effectuer le relevé des dits compteurs.

Le propriétaire du lot UN (1) est autorisé à aménager l
toiture plate au-dessus de la cour en terrasse à ses frais, e
moyennant respect des autorisations administratives à obteni
les travaux à exécuter devant être fait dans les règles d
l'art.

le lot DEUX (2), étant dénommé « Appartement du premie
étage » situé au premier étage, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, séjour, salle de bains, salle-à-manger avec cuisine américaine donnant accès à la terrasse.

- en jouissance privative : une terrasse
- en copropriété et indivision forcée : vingt-et-un centièmes (21/100èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

le lot TROIS (3), étant dénommé « Appartement du deuxième étage » situé au deuxième étage, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, séjour, salle de bains, salle-à-manger avec cuisine américaine donnant accès à la terrasse.

- en jouissance privative : une terrasse
- en copropriété et indivision forcée : vingt-et-un centièmes (21/100èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

le lot QUATRE (4), étant dénommé « Appartement du troisième étage » situé au troisième étage, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, chambre 1, chambre 2, séjour, salle de bains, salle-à-manger avec cuisine américaine donnant accès à la terrasse.

- en jouissance privative : une terrasse
- en copropriété et indivision forcée : vingt centièmes (20/100èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

° AU NIVEAU DES CAVES et REZ-DE-CHAUSSEE :

Lot UN dénommé « REZ - DUPLEX -1 » : 38/100

° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Lot DEUX dénommé « Appartement du premier étage » : 21/100

° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Lot TROIS dénommé « Appartement du deuxième étage » : 21/100

° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

Lot QUATRE dénommé « Appartement du troisième étage » : 20/100

Soit ensemble cent / centièmes : 100/100

V. Modifications éventuelles à l'acte de base.

a) Généralités

Le comparant déclare se réserver, dans le respect de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, à son profit exclusif le droit de :

1° De changer la répartition des quotités dans les parties communes de l'ensemble, et de n'importe laquelle des parties privatives dont il est resté propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a, pour le surplus, rien de définitif. Elle pourra

troisième
feuille

être modifiée par le comparant, sans le recours de copropriétaires de l'ensemble résidentiel, pour les locaux dont il reste propriétaire, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer les dispositions générales ou particulières de l'ensemble résidentiel, au gré du comparant.

Si, faisant usage de cette faculté, le comparant rendra commune une partie privative, ou privative une partie commune, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs, dont le comparant restera propriétaire au gré de ce dernier.

2° De modifier la configuration des locaux, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° De clôturer, ou de murer, certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas, ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

4° De réunir une ou plusieurs parties privatives pour n'en faire qu'une seule. De transférer un ou plusieurs éléments privatifs sur un autre, de diviser ou rediviser les éléments privatifs, et, d'une façon générale, de modifier la configuration des parties privatives, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total des millièmes des parties communes affectés à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

b) Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention d'un autre copropriétaire de l'immeuble était nécessaire, celui-ci devra apporter son concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, tout copropriétaire donne dès à-présent mandat irrévocable au comparant de le représenter par la signature de ces actes.

VI. Dispositions urbanistiques

Sans préjudice à ce qui est énoncé in fine du présent acte de base, le comparant déclare avoir été informé par le notaire soussigné que :

* conformément à l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf juin mil neuf cent nonante deux, sont :

- dispensés du permis d'urbanisme, les travaux de transformations intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit et à

condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger;

- considérés comme actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, les travaux de transformations intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux autres que ceux visés au paragraphe précédent, pour autant qu'ils n'impliquent ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment.

* L'Arrêté du Gouvernement du onze janvier mil neuf cent nonante-six, précise quant à lui qu'il faut un permis d'urbanisme pour augmenter le nombre de logements (Art. 2/3°).

Le comparant déclare qu'à sa connaissance le présent acte de base n'augmente pas le nombre de logements mais a simplement pour effet de créer juridiquement des lots distincts, tels qu'ils existaient.

Le Notaire soussigné rappelle que tout changement d'affectation d'un lot ou d'une partie de lot nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

* Dans sa lettre adressée aux Notaires Marc VAN BENEDEN et Olivier BROUWERS, soussignés, en date du trente janvier deux mille huit, la Commune de Schaerbeek a fait savoir qu'elle n'avait pas d'observation à formuler quant à la division projetée.

* Le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code du Logement bruxellois est entré en vigueur le premier juillet deux mille quatre.

Ce Code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur Belge du dix-neuf septembre deux mille trois (www.moniteur.be) sous la référence 2003031-454.

En outre, la mise en location de logements meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m²), doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service régional d'inspection, C.C.N., rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles.

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi

quatrième
feuille

que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Article 2.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

CHAPITRE II.- STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 3.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Article 4.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en cent/centièmes (100/100), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Article 5.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux et notamment :

- le sol, le sous-sol, les gros murs,
- les murs de clôture, les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle, les revêtements et enduits des murs communs, le gros œuvre des sols et plafonds,

- les coffres, conduits et têtes de cheminée,
- le toit, l'armature, le hourdage et le revêtement, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit; au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice,
- les façades, la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis (les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs),
- les escaliers, (à l'exception des escaliers privatifs), les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les éventuels ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier,
- les faces extérieures des portes palières,
- les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété (font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi),
- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les communs, les locaux destinés aux compteurs des communs en général.
- l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; au rez-de-chaussée, le dégagement destiné aux compteurs d'eau et d'électricité et les tuyauteries communes de distribution,
- la terrasse ainsi que les accessoires, le garde-corps, la balustrade, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, à l'exception des revêtements
- les puits et fosses d'aisance; ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété,
- les antennes si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Article 6.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

Article 7.- De la limite de la jouissance des parties communes

a) généralités :

Il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter des modifications aux parties indivises communes, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.

Les copropriétaires 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 de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même dans l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues aux statuts relatives aux « transformations ».

b) terrasses et jardin :

- Tous les frais relatifs aux terrasses qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés sont de son fait.

- Il est interdit au propriétaire ou à l'occupant de l'appartement qui a la jouissance privative des jardins de déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

- Il est expressément précisé, en ce qui concerne les terrasses, les jardins et / ou les cours, que :

1°) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pu exercer autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse ou le jardin ou la cour dont il a la jouissance exclusive.

2°) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Article 8.- Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, les persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductrices et évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcætera), la chaudière privative, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcætera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé par ailleurs aux statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

La division juridique d'un local privatif doit être autorisée par l'unanimité des propriétaires.

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location: Le copropriétaire pourra 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 en sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

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

Article 11. - Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes, par le copropriétaire, ne pourront être exécutés qu'après l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section 1 : Définition - Divers

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "VAN HAMMEE" ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1030 Schaerbeek, rue Van Hammee 73.

Article 13.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14.- Dissolution - Liquidation

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 matérielle 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 un acte authentique.

Le Code des Sociétés s'applique 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.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Article 18.- Actions en justice

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

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

Section 2 : Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 19.- 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 et à chaque copropriétaire.

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

Article 20.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Chaque copropriétaire pourra 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, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le

syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tout changement d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Article 21.- Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient le troisième du mois de juin à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Si c'est un jour férié c'est le jour ouvrable suivant. L'assemblée générale peut à la simple majorité décider d'une autre date.

Article 22.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer 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 demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours suivant sa réception. A défaut, les copropriétaires représentant au moins un cinquième des quotes parts des parties communes peuvent directement convoquer une assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans un 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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Par contre, si un lot contenu dans l'immeuble est la propriété d'un mineur, toute convocation portant décision soumise à l'autorisation du juge de paix devra être adressée un mois avant.

ladite assemblée sauf en cas d'urgence, cette décision adoptée sous la condition suspensive de sa ratification et de l'accord du juge de paix.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

Article 23.- Ordre du jour.

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

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.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile au moins un mois avant la date de l'assemblée générale, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article 24.- 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, dissidents ou incapables.

Article 25.- Délibérations.

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.

L'assemblée générale ne délibère valablement qu'à la majorité absolue des copropriétaires et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus

forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par règlement d'ordre intérieur.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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 propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposition à sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

Article 26.- Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, 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 d'administration qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées:

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

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

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

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

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

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 quant à la reconstruction totale de l'immeuble.

Article 27.- Actions en justice.

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 trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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.

Article 28.- Opposabilité.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale sont directement opposables à qui de droit.

Article 29.- Présidence

L'assemblée générale désigne son président de séance.

II. SYNDIC

Article 30.- Nomination.

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

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

Article 31.- 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.

Article 32.- Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière

inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble siège de l'association des copropriétaires.

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

Article 33.- 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 34.- Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de l'appareillage commun.

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

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier des spécialistes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage, s'il n'est pas individuel, gaz - 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, par un délégué technique désigné par ce dernier.

Article 35. - Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, d'électricité, les fournisseurs les plus divers, les administrations, etc.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 36.- Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, ou par la première assemblée générale, ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code de Commerce.

Civil et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1 du Code Civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques stipulant notamment des modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale ;

9° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

10° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Article 37.- Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération éventuelle lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 38.- Démission.

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 aux copropriétaires

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 39.- Frais communs

I. Composition des charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisés par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

Des charges communes particulières pourront incomber 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.

De même, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau 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 de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcaetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 40.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 41.- Impôts

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

Article 42. - Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil), comme de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 43. - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 44. - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 45. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à une majorité de quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales.

Article 46. - Cession d'un lot

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic.

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 par exemple

l'éclairage des parties communes, les frais de syndic et d'entretien des communs.

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que la pose d'une nouvelle toiture et la peinture des façades.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 47. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 48. - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 49. - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Article 50. - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 51. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera..., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable. A moins qu'il ne

s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération Bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

En cas de travaux dans son privatif, le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait les parties communes utilisées pour les travaux; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VI. - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 52. - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve

conventionnellement prévue ici même, les signer valablement leur place.

Article 53. - De la renonciation réciproque au recours matière d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestation ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont sensés renoncer formellement entre eux contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée à dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

A défaut par la copropriété d'avoir pris une assurance avec abandon de recours contre les locataires ou les occupants des privatifs, les dispositions suivantes seront d'application :

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Article 54.- Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant notamment les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre, en cas de malveillance ou de faute grave.

Article 55. - De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel

-De la responsabilité civile tiers :

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés à

à
en
s,
es
et
le
es
ur
ur
de
en
au
ce
nt
ce
ts
on
te
ue
nt
e,
re
urs

copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble,

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées , etcaetera ...) ou de l'un d'eux.

- Bris de glace et dégâts des eaux :

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux" pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites , de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

treizième
feuille

Article 56. - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 57. - Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un

certificat de transcription et d'inscription hypothécaire l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 58. - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée par l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes. L'assemblée générale pourra décider soit de faire les travaux soit de partager cette indemnité entre les copropriétaires soit de la partager entre les copropriétaires lésés par les dégâts.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à la charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

Article 59. - Des assurances particulières

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais.

Article 60. - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou la vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires ou éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

TITRE III . - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 61. Portée - Modifications

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 577 - 10 du Code Civil.

SECTION I. - CHARGES COMMUNES

Article 62.- Provision pour charges communes

L'assemblée générale fixera le montant de la provision à réclamer à chaque copropriétaire.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, l'assemblée générale pourra faire appel à une provision supplémentaire dont elle fixera elle-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

Article 63.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité égale à quinze pour cent (15%) du montant réclamé.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4 6° du Code Civil.

Article 64.- Recouvrement des charges communes

Le syndic 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 notamment :

- 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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par

quatorzième
feuille

chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

- à réclamer aux autres copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Article 65.- Comptes annuels du syndic

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

SECTION II. - ASPECTS EXTERIEURS

Article 66.- Nettoyage

Le nettoyage des parties communes sera décidé par l'assemblée générale à la majorité simple.

Article 67.- Jardins - cours

Les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation seront à charge des appartements qui en ont la jouissance.

En cas de carence du copropriétaire, ayant la jouissance du jardin, le syndic pourra faire exécuter les travaux d'entretien du jardin à charge du copropriétaire défaillant.

Article 68. - Entretien et aspect

Les travaux d'entretien (y compris peintures éventuelles) aux façades, y compris les châssis côtés extérieurs, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les persiennes et les marquises ou stores pare-soleil seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 69. - Tranquillité

- 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, celui de leurs locataires ou visiteurs.

- Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste 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.

- Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance ou l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

- Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

- Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision.

Le téléphone public pourra être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

- La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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

SECTION IV. - MODE D'OCCUPATION - DESTINATION DES LOCAUX

Article 70. - Mode d'occupation

a) Généralité

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

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'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.

b) Transmission des obligations

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

c) La destination des appartements est l'habitation.

Toute autre activité (bureau, profession libérale) est autorisée pour autant qu'elle le soit par les autorités administratives.

Article 71. - Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 72. - Interdictions - Déménagement

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

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

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

SECTION V. - REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 73. - Chauffage

Chaque appartement dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage.

Article 74. - Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants ou d'un compteur individuel.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique et sera répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises.

Article 75. - Gaz - Electricité

La consommation totale enregistrée par les compteurs desservant les communs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité et de gaz consommée par ses occupants.

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

Il est ici rappeler que le lot UN (1) devra laisser le passage à première demande de l'occupant (propriétaire ou locataire) des autres lots de l'immeuble et à la société SIBELGA, pour accéder aux compteurs de gaz des divers lots de l'immeuble situés au niveau des caves, afin d'effectuer le relevé des dits compteurs.

SECTION VI. - DIFFERENDS

Article 76. - Règlementation des différends

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de

justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Table des matières

TITRE I. ACTE DE BASE

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition

Article 2.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II. - STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 3.- Division de l'immeuble en parties communes
privatives

Article 4.- Mode de calcul de la quote-part de
copropriété

Article 5.- Parties communes

Article 6.- Situation juridique des parties communes de
l'immeuble

Article 7.- De la limite de la jouissance des parties
communes

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties
privatives

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Section 1 - Définition-Divers

Article 12.- Dénomination - Siège

Article 13.- Composition

Article 14.- Dissolution - Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des
copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

- Section 2 - Organes de l'association des
copropriétaires

I. Assemblée Générale des Copropriétaires

Article 19.- Pouvoirs

Article 20.- Composition

Article 21.- Date et lieu de l'assemblée générale
statuaire

Article 22.- Convocation

Article 23.- Ordre du jour

Article 24.- Constitution de l'assemblée

Article 25.- Délibérations

Article 26.- Majorité spéciale - Unanimité

Article 27.- Actions en justice

Article 28.- Opposabilité

Article 29.- Présidence

II. Syndic

Article 30.- Nomination

Article 31.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 32.- Publicité

Article 33.- Responsabilité - Délégation

Article 34.- Attribution du syndic

Article 35.- Mandat du syndic

Article 36.- Pouvoirs

Article 37.- Rémunération

Article 38.- Démission

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 39.- Frais communs

Article 40.- Consommations individuelles

Article 41.- Impôts

Article 42.- Responsabilité civile

Article 43.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 44.- Recettes au profit des parties communes

Article 45.- Modification de la répartition des charges

Article 46.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 47.- Généralités

Article 48.- Genre de réparations et travaux

Article 49.- Réparations urgentes

Article 50.- Réparations ou travaux non urgents

Article 51.- Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 52.- De la responsabilité en général

Article 53.- De la renonciation réciproque au recours en matière d'incendie

Article 54.- Assurance

Article 55.- De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel

Article 56.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Article 57.- Cas de sinistre

Article 58.- De l'utilisation des indemnités

Article 59.- Des assurances particulières

Article 60.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 61.- Portée - Modifications

- Section 1 - Charges Communes

Article 62.- Provision pour charges communes

Article 63.- Paiement des charges communes

Article 64.- Recouvrement des charges communes

Article 65.- Comptes annuels du syndic

- Section 2 - Aspects extérieurs

Article 66.- Nettoyage

Article 67.- Jardins

Article 68.- Entretien et aspect

- Section 3 - Ordre intérieur

Article 69.- Tranquillité

SECTION IV.- MORALITE - MODE D'OCCUPATION - DESTINATION

DES LOCAUX

Article 70.- Mode d'occupation

Article 71.- Publicité

Article 72.- Interdictions

SECTION V.- REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE, D'EAU

ET D'ELECTRICITE

Article 73.- Chauffage

Article 74.- Eau

Article 75.- Gaz - Electricité

SECTION VI.- DIFFERENDS

Article 76.- Règlementation des différends

DISPOSITIONS FINALES

Dispositions transitoires

1) 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.

2) Est nommée comme syndic : Madame AKINCI Yagniz, préqualifiée comparante sub 2/ aux présentes jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale.

3) Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

4) Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic ou au comparant 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 les parties communes.

5) Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le comparant au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci

dix-
feuil

lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

6) Transcription hypothécaire

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

7) Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à trente euros (30,00 €) pour un/centième.

8) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son domicile ci-dessus indiqué.

9) Arbitrage

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

10) Destination des lieux

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le comparant et le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROCURATION

Interviennent les comparants.

Comparants désignés plus loin par les mots "la partie mandante".

Laquelle a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spécial :

- tous les clercs de l'étude des notaires associés Marc VAN BENEDEN et Olivier BROUWERS à Bruxelles, avec pouvoir d'agir séparément.

Désigné plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Vendre tout ou partie du bien objet du présent acte de base,

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Faire dresser tous les cahiers de charges; diviser par lots, placer tout ou partie du bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, établir tout règlement de copropriété, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption.

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

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

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

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

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Introduire toute requête en restitution en matière de droits d'enregistrement.

Entamer et effectuer toutes procédures contre les locataires éventuels en récupération de loyers.

Libérer les garanties locatives éventuelles au profit des acquéreurs ou des locataires.

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

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

Prise de connaissance

Le comparant déclare avoir pu prendre, antérieurement aux présentes, une connaissance, qu'il estime suffisante, du projet du présent acte et de ses annexes.

dix-
feui

Certificat d'identité

Le Notaire Marc VAN BENEDEN, soussigné, certifie l'exactitude du comparant telle que reprise ci-dessus.

Numéro national

Les parties-personnes physiques dont le numéro national est mentionné dans le présent acte déclarent donner leur accord exprès sur la mention de ce numéro dans l'acte et dans tous les expéditions et extraits qui seront faits de cet acte.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré dix-neuf rôle(s) trois renvoi(s) à Schaerbeek I.,
le 08.05.08 volume 5162 folio 16 case 14 .
Reçu : vingt-cinq euros (25 €)
L'Inspecteur p.pal a.i. (signé) MODAVE

-neuvième
lle

Annexe R 08/597

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame MUTLU;

relative à un bien sis rue Van Hammée, 73;

et tendant à réaménager 4 appartements existants (en demi sous-sol et au rez : duplex 3 chambres et aux 3 étages : 3 appartements 2 chambres) et agrandir l'annexe au niveau du 3^{ème} étage.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 13 janvier 1998;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

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

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

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

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit:

- Considérant que ces transformations confortent des logements de qualité, situés en zone d'habitation au Plan de Secteur comprise en périmètre de protection accrue du logement défini par le Plan Régional de Développement ;

- Considérant que la hauteur sous plafond de 2.47m est suffisante pour des chambres et une salle de bain, compte tenu qu'il s'agit d'un appartement duplex rez-de-chaussée et sous-sol ;

AVIS FAVORABLE sur la demande ; la dérogation à l'article 16 du Règlement Général sur les Bâtisses de l'Agglomération Bruxelloise est accordée (Avis n°15/afdl/115626-01 du 2 mars 1998).

ARRETE :

Article 1er: - Le permis est délivré à Monsieur et Madame MUTLU pour les motifs mentionnés ci-dessus dans l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué.

Art.2: - (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).

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

Art.3: - Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art.4: - Le titulaire du permis averti, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5: - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Par le Collège:

Le 24 mars 1998

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,
Par délégation,

Le Secrétaire Communal,

J. BOUVIER

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

B. CLERFAYT

Le 31-03-1998

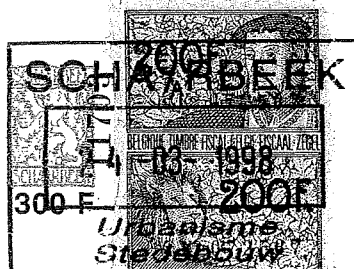
Le 31-03-1998

Le Bourgmestre,

Le Secrétaire Communal,
Par délégation,

Par le Collège:

G. VAN REEPINGEN
Chef de Bureau.



Fr. DURIAU

Outre les motifs en relations avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

Intervention du Fonctionnaire Délégué.

Article 116, § 1^{er}, alinéa 3, de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le Fonctionnaire Délégué.

Suspension et annulation.

Article 124 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

En cas visé à l'article 116, le Fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'Urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 126 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Après les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, l'Exécutif, sur avis du Collège d'Urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision au Collège des Bourgmestre et Echevins et au demandeur.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'Urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le Fonctionnaire Délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours. À défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation.

Article 87 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, § 1^{er}, 1^o, 2^o, n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

En cas visé à l'alinéa 1^{er}, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement des deux ans visés à l'alinéa 1^{er} à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

En tous autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le Fonctionnaire Délégué.

Le refus de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

Le refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

La suspension des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme. La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au Collège des Bourgmestre et Echevins qui a délivré le permis ou au Fonctionnaire Délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Notification du permis.

Article 120 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le permis est délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le Fonctionnaire Délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Publicité.

Article 121 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le permis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ceux-ci, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration Communale ou par le Fonctionnaire Délégué doit se trouver à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme.

Article 129 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ou de la décision de refus du Fonctionnaire Délégué visé à l'article 116, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'Urbanisme (C.C.N. - rue du Progrès, 80 - 1030 Bruxelles).

Le recours est adressé par le Collège d'Urbanisme à la Commune et au Fonctionnaire Délégué, dans les cinq jours de la réception.

Article 130 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué, ainsi que le Fonctionnaire Délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'Urbanisme. Une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'Urbanisme est notifiée au demandeur, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au Fonctionnaire Délégué dans les soixante jours de la date du dépôt de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Si l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la Commission de Concertation, le délai prévu à l'article 130 est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'Ordonnance du 29 août 1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis. Les refus de permis ne peuvent être consentis que conformément à l'article 118 § 2.

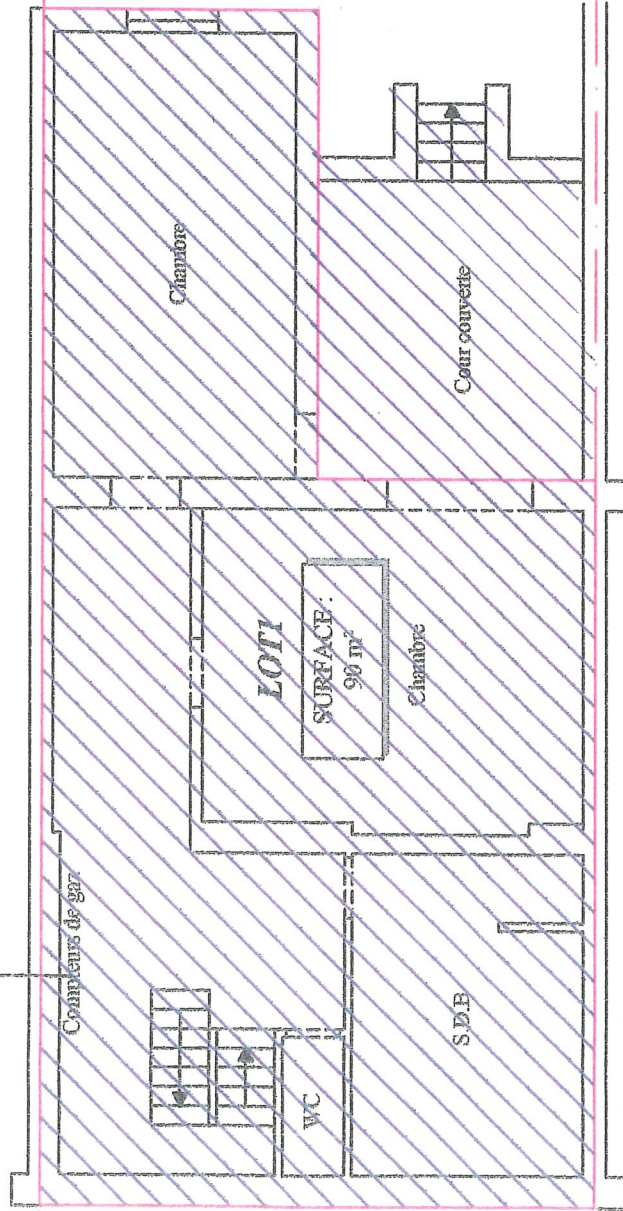
Les décisions du Collège d'Urbanisme sont motivées.

Annexe 208/5973

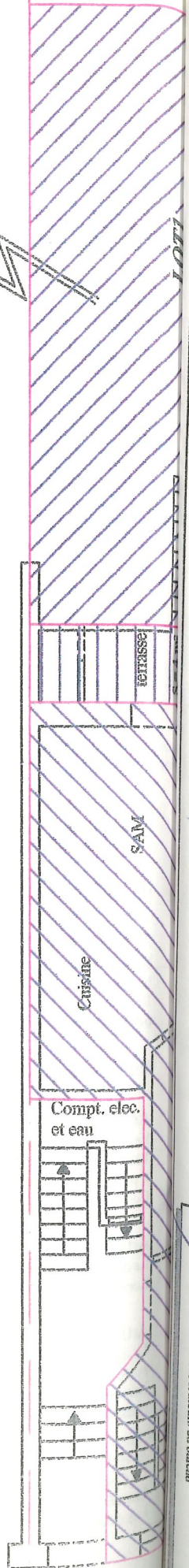
Acte de Base
Commune de Schaerbeek
Rue Van Hamée, 73
échelle : 1/100

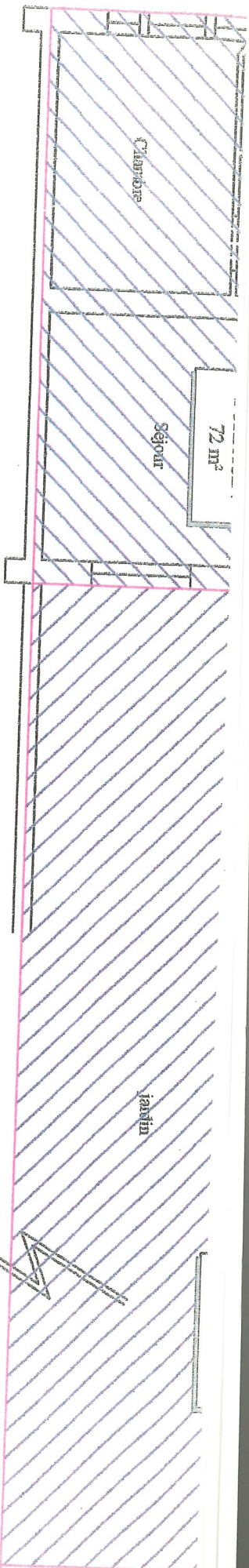
Servitude de passage à prévoir pour relevé
des compteurs de gaz et accès exceptionnel

CAVE

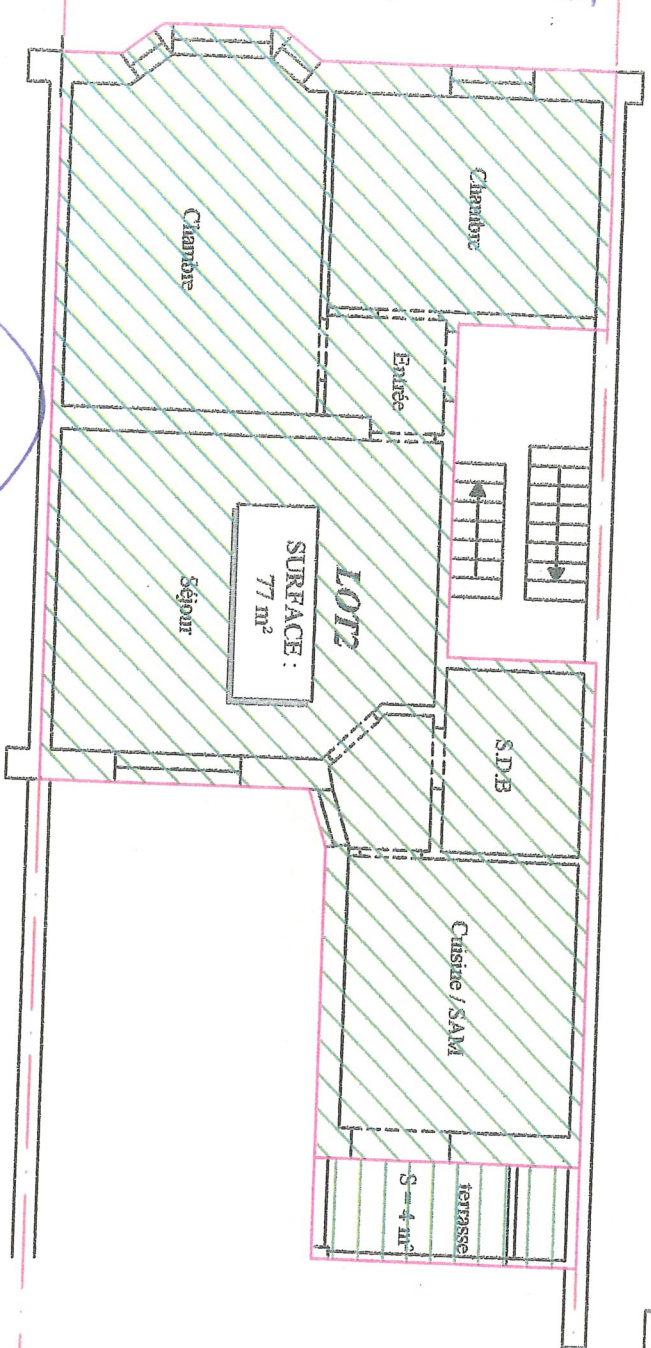


Rez-de-chaussée





1° Inspecteur Principal.
 Reçu : vingt cinq euros 25,00€
 6146 40
 Vol Folio
 Le 08 03 08
 Au 1^{er} bureau de l'enregistrement de Schoerbeek
 Enregistré Rôle(s) Renvoie(s)



1^{er} étage

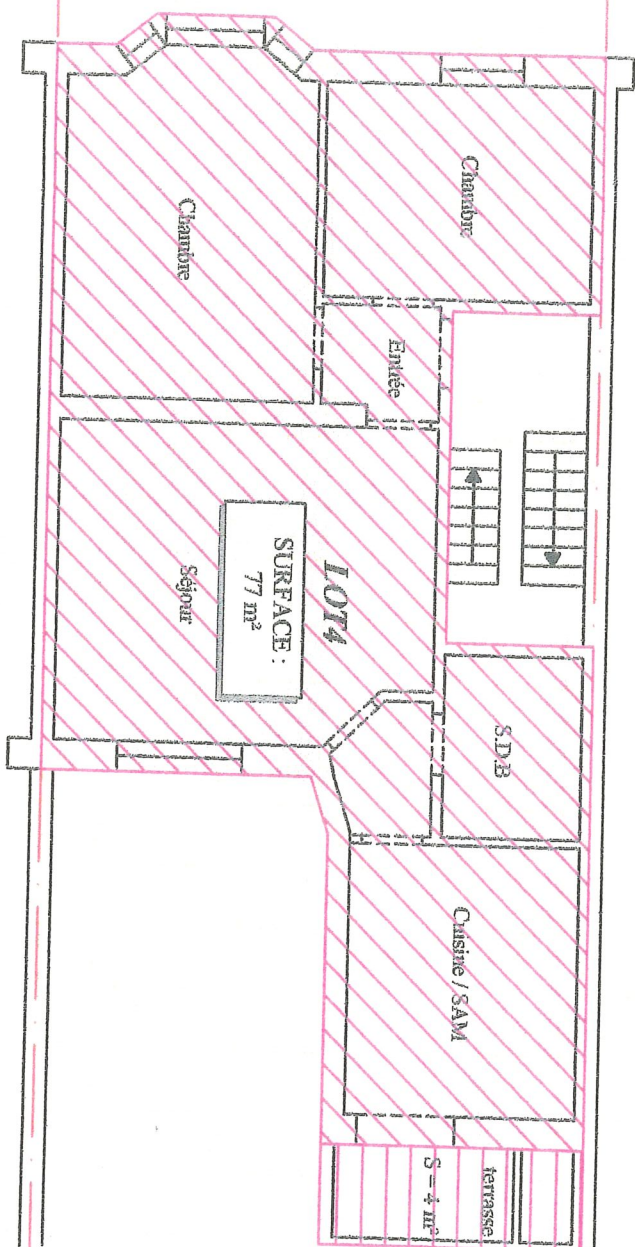
Croquis dressés sur base des plans annexés au permis d'urbanisme.
 Les vides et gaines techniques ne sont pas déduits
 Utilisation du plan limitée à l'acte de base.

Plan modifié du 17 janvier 2008

Handwritten signature: Vincent

SOCIETE DE GEOMETRES
LESCEUX - QUERTAIN sprl
 Place de l'Anchoût, 20 - 1380 Lasne
 TEL. 02/633.47.09 - 02/633.47.10
 FAX. 02/633.47.30
 Vincent LESCEUX - Denis QUERTAIN
 associés
 Thierry LADRIERE - Pierre VANDEN NOOTEN

3ème étage



Croquis dressés sur base des plans annexés au permis d'urbanisme.
Les vides et gaines techniques ne sont pas déduits.
Utilisation du plan limitée à l'acte de base.

Version du 20 décembre 2007

SOCIÉTÉ DE GEOMETRES

LESCIEUX - QUERTAIN sptl

Place de Pluencion, 20 - 1380 L'Isle

TEL : 02.633.47.00 - 02.633.47.10

FAX : 02.633.47.30

Vincent LESCIEUX - Denis QUERTAIN

associés

Thierry LADRIERE - Pierre VANDEN MOORTGAETE
collaborateurs du bureau

Acte de Base Commune de Schaerbeek

Rue Van Hamme, 73

échelle : 1/100

2ème étage

