



**ETUDE DE MAITRE BENEDIKT VAN DER VORST**

**Notaire à Bruxelles**

**ACTE DE BASE**

**ET**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**DE LA « RESIDENCE COP FOREST »**

**Située à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201, 1190**

## **L'an deux mil trois**

### **Le dix mars**

Par devant nous, maître **Benedikt van der Vorst**, notaire associé, membre de la société civile à forme d'une société coopérative à responsabilité limitée dénommée « Berquin, Ockerman, Deckers, Spruyt, Van Der Vorst & Dekegel, notaires associés », ayant son siège à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, inscrite au registre des sociétés civiles de Bruxelles, sous le numéro 4859.

A Bruxelles.

### **A COMPARU :**

L'association des copropriétaires de l'immeuble dénommée «**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - FOREST - BOULEVARD GUILLAUME VAN HAELEN, 201**», dont les statuts ont été transcrits au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois juin mil neuf cent trente et un, volume 1827 numéro 18.

Représentée par son organe monsieur FIERENS Yves, carte d'identité numéro 083006346934, demeurant à 1060 Bruxelles, rue d'Espagne, 50, syndic, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale de ladite association, tenue le quinze septembre mil neuf cent nonante-cinq, et réélu par décision de l'assemblée générale du vingt-neuf mai deux mil deux, dont une copie conforme restera ci-annexée.

Lequel, conformément à l'article 577-8° paragraphe 4-2° de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts adoptée en vertu d'une décision de l'assemblée générale précitée datée du vingt-neuf mai deux mil deux.

### **I. Exposé :**

Le syndic nous expose que les parties privatives et communes du bien immeuble situé à :

#### **Forest :**

A front du boulevard Guillaume Van Haelen, 201, cadastré section A numéro 111/K pour une contenance de trois ares vingt-cinq centiares, placé sous le régime de la copropriété forcée, appartiennent aux personnes ci-après identifiées :

### **1. Appartement G (rez-de-chaussée gauche) :**

#### Mansarde 1 - Cave 2 :

Monsieur TELLA ALVAREZ Jesus, pensionné, né à Santa Eulalia (Espagne), le premier juin mil neuf cent vingt-neuf, et son épouse madame Lopez Diaz Maria, ménagère, née à Fensagrada (Espagne) le quatorze septembre mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Saint-Gilles, rue Deneft, 62.

Mariés sans avoir fait de contrat de mariage, non modifié à ce jour.

Titre de propriété : acte de vente notaire Michel Cornelis à Anderlecht, le dix-neuf février mil neuf cent nonante et un, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

### **2. Appartement D (rez-de-chaussée droit) :**

#### Mansarde 1 - Cave 2 :

Mademoiselle BAJRAMI Sylvia, étudiante, née à \*\*\*, le quatorze avril mil neuf cent septante-sept, célibataire, domiciliée à 1060 Bruxelles, chaussée de Waterloo, 23.

Titre de propriété : adjudication - notaire Max Bleeckx à Saint-Gilles, le quatorze septembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

### **3. Appartement 1G (premier étage gauche) :**

#### Mansarde 9 - Cave 5 :

Mademoiselle ANEUSE Gaëtane Jocelyne Sara, employée, née à Uccle le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-trois, célibataire, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Titre de propriété : acte de vente notaire Claude Mondelaers à Anderlecht, le cinq août mil neuf cent nonante et un, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

#### **4. Appartement 1D (premier étage droit) :**

##### Mansarde 4 - Cave 12 :

Madame ROULENT Liliane, secrétaire de direction, née à Hal, le quatorze juillet mil neuf cent trente et un, épouse de monsieur MORREN Paul, kinésithérapeute, domiciliés à Uccle, avenue des Statuaires, 35.

Mariée sous le régime de la séparation des biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Roland De Valkeneer, à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent cinquante-sept.

Titre de propriété : acte de vente notaire Charles Ooms à Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

#### **5. Appartement 2G (deuxième étage gauche) :**

##### Mansarde 2 - Cave 7 :

Mademoiselle WASTERLAIN Janine, employée, célibataire, née à Forchies-la-Marche, le treize juin mil neuf cent trente-six, domiciliée à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Titre de propriété : acte de vente notaire Jean Jacobs à Bruxelles le vingt-cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau, volume 8801 numéro 5.

#### **6. Appartement 2D (deuxième étage droit) :**

##### Mansarde 5 - Cave 10 :

1. Monsieur LEFEBVRE Jean Gustave Auguste Jules Ghislain, célibataire, né à Sart-Dames-Avelines le vingt-six juillet mil neuf cent trente-deux, domicilié à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201/2.

2. Madame LEFEBVRE Nicole Jeanne Madeleine Flavie Ghislaine, née à Nivelles le dix novembre mil neuf cent trente-trois, domiciliée à Uccle, rue Klipveld, 65, épouse de monsieur ZONE Jean, né à Etterbeek, le dix-neuf juin mil neuf cent vingt-sept, avec qui elle est mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Nicaïsse à Gembloux, le vingt juin mil neuf cent soixante-deux.

Titre de propriété : acquisition par les époux Jules LEFEBVRE-Ghislaine DEVROYE par acte du notaire Alfred Levie à Schaerbeek le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit le onze mai mil neuf cent soixante-quatre, volume 5574 numéro 18.

Monsieur LEFEBVRE Jules est décédé à Anderlecht le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-trois ; sa succession a été recueillie pour l'usufruit par sa veuve, madame Ghislaine DEVROYE, prénommée, et pour la nue-propriété par ses deux enfants, ci-avant nommés. Madame Ghislaine DEVROYE, est décédée à Ixelles le quatorze septembre deux mil deux, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants monsieur Jean Lefèbvre et madame Nicole Lefèbvre, prénommés. Monsieur Jean Lefèbvre a renoncé à la succession de la défunte par déclaration au Greffe du tribunal de première instance de Bruxelles en date du dix octobre deux mil deux.

### **7. Appartement 3G :**

#### Mansarde 3 - Cave 8 :

1) Madame REYNAERT Alice Adolphine, née à Meenen le onze mars mil neuf cent dix-neuf, veuve de monsieur CLAEYS Adolphe demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

2) Monsieur CLAEYS, Christian Maurice Arthur, né à Meenen le vingt-huit novembre mil neuf cent quarante-trois, domicilié à Saint-Gilles, rue Garibaldi 17.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Yves Steenebruggen à Forest le vingt-huit mars mil neuf cent quatre-vingt, transcrit le dix-huit avril suivant, volume 8443 numéro 19, au profit des époux Claeys Adolphe-Reynaert Adolphine, mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage. Monsieur Adolphe Reynaert est décédé à Uccle le vingt-quatre août mil neuf cent nonante-cinq, intestat, laissant pour seuls héritiers légaux son fils monsieur Christian Claeys prénommé et son épouse survivante.

### **8. Appartement 3D :**

#### Mansarde 12 - Cave 9 :

Monsieur Fierens Emile Léon Norbert, chauffeur, né à Dilbeek le douze février mil neuf cent trente-neuf, et son épouse madame FLEURY Germaine Albertine, sans profession, née à

Aubange, le vingt-deux août mil neuf cent trente-cinq, demeurant à Bruxelles, rue Marché aux Poulets, 43.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Robert Philips, ayant résidé à Koekelberg le douze janvier mil neuf cent soixante-deux, régime non modifié.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Marchant à Uccle le trente juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit le quatorze août suivant, volume 9642 numéro 30.

### **9. Appartement 4G :**

Mansarde 7 :

Monsieur COLSON Wouter Gustaaf Elise, né à Dendermonde, le vingt-deux janvier mil neuf cent cinquante-neuf, domicilié à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201/11.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Jean-Pierre Marchant, à Uccle, le vingt-quatre janvier deux mil deux, transcrit.

### **10. Appartement 4D :**

Mansarde 10 - Cave 4 :

Madame DUBOIS DE PRISQUE Monique Maria Madeleine, née à Paris (France), le seize août mil neuf cent vingt-sept, épouse de monsieur CARLIER Michel, né à Péruwelz le trente octobre mil neuf cent vingt-cinq, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Mariée sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Joseph Van Bever, à Leuze, le trente avril mil neuf cent cinquante et un.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Van Halteren à Bruxelles le vingt-deux janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit, suivi d'une déclaration de remploi du trente mars mil neuf cent quatre-vingt-huit.

## **11. Appartement 5G :**

### Mansarde 8 - Cave 6 :

Madame DESCHIENS Nadine Madeleine, née à Uccle, le seize septembre mil neuf cent quarante-quatre, domiciliée à Bethesda MD. 20817 (Etats Unis d'Amérique) épouse de monsieur SEREJSKI Ivar Ted, né à Etterbeek, le dix-sept février mil neuf cent quarante.

Titre de propriété : succession de sa mère, madame LIMPENS Mariette Charlotte, veuve de monsieur DESCHIENS Romain, décédée à Forest, le cinq janvier deux mil deux. Elle-même devenue propriétaire pour l'avoir recueillie dans les successions de ses parents monsieur Philippe LIMPENS et madame VAN AERDE Alice Victorine, décédée le premier mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, lesquels étaient devenus propriétaires par acte du notaire Pierre Muylle à Saint-Josse-ten-Noode, du vingt-huit décembre mil neuf cent trente et un, transcrit.

## **12. Appartement 5D :**

### Mansarde 11 - Cave 11 :

a) Mademoiselle GENERET Germaine Adèle Anne-Marie Ghislaine, déléguée commerciale, née à Ixelles le premier mai mil neuf cent vingt-sept, célibataire, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

b) Mademoiselle GENERET Bernadette Marie-Agnès Ghislaine, vendeuse, née à Ohey, le dix octobre mil neuf cent trente-trois, célibataire, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Titre de propriété : acte de donation du notaire Jamar à Chaumont-Gistoux le vingt-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit.

## **II. Statuts :**

Conformément à la décision prérappelée de l'assemblée générale, le texte des statuts, établi le vingt-huit mai mil neuf cent trente et un, et annexé à un acte du notaire Pierre Muylle à Saint-Josse-ten-Noode du vingt-huit mai mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois juin suivant, est remplacé par le texte suivant :

## **PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE :**

### **CHAPITRE I : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :**

#### **COMMUNE DE FOREST :**

Un immeuble à appartements multiples sis à front du boulevard Guillaume Van Haelen, y coté sous le numéro 201, où il développe une façade de quatorze mètres soixante-cinq centimètres, contenant en superficie, suivant titre, trois ares quarante-neuf centiares quatre-vingt-quatre décimilliaires, cadastré section A numéro 111/K pour une contenance de trois ares vingt-cinq centiares.

#### **CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE :**

La division de l'immeuble s'effectue sur la base du plan que l'association a fait établir par l'architecte Jean de CARRIERE et qui demeurera ci-annexé après avoir été signé «ne varietur» par la comparante et le notaire soussigné.

Le plan ne sera pas transcrit.

#### **Description des parties communes et privatives :**

La description se fait en regardant l'immeuble de la rue.

##### **1. Sous-sol :**

###### **a) Parties communes :**

L'escalier avec sa cage, le dégagement, le local nettoyage, deux locaux buanderie, un local-compteurs.

###### **b) Parties privatives :**

Douze caves numérotées de un à douze, sans quotités dans les parties communes autres que celles attribuées à l'appartement dont elles dépendent.

##### **2. Rez-de-chaussée :**

###### **a) Parties communes :**

Jardinet commun en façade, porte d'entrée sur la rue, dégagement avec hall, cage d'escalier, ascenseur avec sa cage, cour à l'arrière, deux aeras.



b) Parties privatives :

Deux appartements, étant :

**L'appartement du rez-de-chaussée gauche dénommé «appartement G», comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall, salon et salle à manger (décrits chambre et salle à manger dans les titres), water-closet, chambre postérieure, salle de bain, cuisine, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-huit/millièmes (78/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

**L'appartement du rez-de-chaussée droit, dénommé «appartement D», comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall, salon et salle à manger (décrits chambre et salle à manger dans les titres), water-closet, chambre postérieure, salle de bain, cuisine, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-huit/millièmes (78/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

**3. Premier, deuxième, troisième et quatrième étage :**

a) Parties communes :

L'escalier avec sa cage, le palier, l'ascenseur avec sa cage, les deux aeras.

b) Parties privatives :

**Deux appartements par étage, dénommés respectivement «G1», «G2», «G3» et «G4» à gauche et «D1», «D2», «D3» et «D4» à droite, comprenant chacun :**

a) en propriété privative et exclusive : hall, salon, salle à manger, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée : chacun quatre-vingt-cinq/millièmes (85/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

**4. Cinquième étage :**

a) Parties communes :

L'escalier avec sa cage, le palier, l'ascenseur avec sa cage, les deux aeras.

b) Parties privatives :

**L'appartement dénommé «G5», à gauche, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall, salon, salle à manger, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine, petit balcon en façade.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/millièmes (82/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement dénommé «D5», à droite, comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : hall, salon, salle à manger, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine, petit balcon en façade.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/millièmes (82/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

**5. Sixième étage (étage mansardé) :**

a) Parties communes :

L'escalier avec sa cage, le palier, l'ascenseur avec sa cage, les deux aeras, le dégagement.

b) Parties privatives :

Douze mansardes numérotées de un à douze, sans quotités dans les parties communes, autres que celles attachées à l'appartement dont elles dépendent.

**CHAPITRE III : CONDITIONS GENERALES - OBSERVATIONS :**

**1. Division :**

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble objet du présent acte de base, est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs, comme déterminé ci-avant.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes, pour former un total de mille/millièmes.

Les appartements et locaux se voient attribuer les nombres de millièmes préindiqués.

## **2. Quotités et charges :**

Les quotités avaient été attribuées, lors de la construction de l'immeuble, en fonction de la valeur relative des appartements à l'époque, tenant compte notamment du fait qu'il n'existait pas d'ascenseur.

Entre-temps, il a été aménagé dans l'immeuble un ascenseur, ce qui a eu pour effet de valoriser les appartements des étages.

L'assemblée générale a en conséquence décidé de rectifier la répartition de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci, comme indiqué ci-avant sur base du rapport établi par l'architecte Jean de Carrière le dix-neuf octobre deux mil un.

Toutefois, en ce qui concerne les charges relatives à l'ascenseur, celles-ci sont considérées comme charges communes particulières, faisant l'objet d'une répartition à charge des seuls appartements des étages et des mansardes, desservis par ledit ascenseur.

## **3. Suppression de monte-charges :**

Il avait été créé lors de la construction de l'immeuble deux monte-charges, desservant les appartements ainsi que les mansardes 9 et 10, ainsi qu'il en est question dans certains des titres de propriété.

Ces monte-charges ont été supprimés et sont actuellement transformés en placards à usage privatif des appartements et mansardes qu'ils desservaient.

## **Caves et mansardes :**

Chacune des caves et mansardes est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

### **Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille :**

La division de l'immeuble objet du présent acte est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui le composent qui constitue des servitudes si ces fonds appartiennent à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etc...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc...) ;
- des servitudes de passage ;
- et, de façon générale, de toutes les communautés ou servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes.

### **CHAPITRE IV : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

L'association des copropriétaires a fait établir un règlement général de copropriété régissant l'immeuble. Ce règlement général de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Ce règlement de copropriété fait l'objet de la deuxième partie du présent acte.

## **DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

### **CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE :**

#### **Article 1 : Définition et portée du règlement de copropriété :**

Conformément à l'article 577-2 du Code Civil, il est établi comme suit le règlement de copropriété comprenant la description des droits et obligations de chaque copropriétaire, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives à l'administration de l'immeuble.

Ces dispositions s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble ; elles ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code Civil.

Toute modification au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

#### **Article 2 : Statut de l'immeuble :**

L'acte de base qui précède et le règlement de copropriété forment ensemble le statut de l'immeuble, lequel oblige 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.

#### **Article 3 : Règlement d'ordre intérieur :**

Il a été arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne doivent pas avoir lieu par acte notarié ; elles doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

## **CHAPITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

### **Section I : Copropriété indivise et propriété privative :**

#### **Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives :**

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

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, cave.

#### **Article 5 : Répartition des parties communes :**

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en mille/millièmes attribués aux parties privatives.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie à l'acte de base qui précède.

#### **Article 6 : Parties privatives :**

La description des parties privatives figure à l'acte de base qui précède.

#### **Article 7 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :**

Les quotes-parts de copropriété fixées dans l'acte de base, ont été calculées en fonction de la valeur respective des parties privatives, sur base du rapport établi par l'architecte Jean de Carrière à 1050 Bruxelles, avenue du Haut-Pont, 22, le dix-neuf octobre deux mil un.

#### **Article 8 : Détermination des parties communes :**

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

- le sol ou terrain, les fondations, l'ossature (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Dans tout l'immeuble, le hall commun, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages, les aéras, les gaines et les cheminées.

La toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.

Et, en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi et l'usage.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et le rez commercial auxquels elles sont rattachées et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui y est inséparablement rattachée.

#### **Article 8 bis : Balcons et terrasses :**

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

## **Article 9 : Détermination des parties privatives :**

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du lot (à l'exception des parties communes) 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 fenêtres avec leurs châssis, vitres et volets éventuels, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires - ou de chauffage particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, chaudières au gaz, etc...), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, et de l'électricité, du téléphone, etc...).

Les murs non porteurs séparant des lots privatifs, sont mitoyens entre ces lots.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau ou de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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



### **Article 10 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

### **Article 11 : Modifications au style et à l'harmonie des immeubles :**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

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

### **Article 12 : Destination des parties privatives :**

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale ou de bureau et même en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

### **Section II : Association des copropriétaires :**

#### **Article 13 : Dénomination - Siège :**

Il existe une association dénommée : « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES FOREST - BOULEVARD GUILLAUME VAN HAELEN, 201** », ayant son siège dans l'immeuble.

#### **Article 14 : Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent d'une voix par appartement.

#### **Article 15 : 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 même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

**Article 16 : Patrimoine de l'association des copropriétaires :**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, à savoir de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien etc..., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires.

**Article 17 : Objet social :**

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

**Article 18 : Solidarité divise des copropriétaires :**

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

**Article 19 : 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.

## **Article 20 : Organes de l'association des copropriétaires :**

### **I. Assemblée générale des copropriétaires :**

#### **Article 21 : Pouvoirs :**

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

#### **Article 22 : Constitution de l'assemblée générale :**

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

L'assemblée oblige par ses délibérations copropriétaires respectifs sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

#### **Article 23 : Assemblée générale ordinaire et extraordinaire :**

L'assemblée générale statutaire de l'immeuble se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui convoque.

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

#### **Article 24 : Convocations aux assemblées :**

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera de cinq jours lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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 au moins et dix jours au plus, avant la date de l'assemblée.

### **Article 25 : Ordre du jour des assemblées :**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés «Divers» à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

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, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

### **Article 27 : Composition de l'assemblée - Représentation :**

L'assemblée de l'immeuble se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des 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.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7 de la loi.

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 porteur d'un mandat.

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

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.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice du régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

#### **Article 28 : Président et assesseurs des assemblées :**

L'assemblée générale de l'immeuble désigne pour le temps (qu'elle détermine son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

A défaut de désignation l'assemblée sera présidée par le propriétaire du plus grand nombre de quotités. En cas d'égalité de droits, la fonction sera dévolue au plus âgé.

#### **Article 28bis : Bureau :**

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités ; en cas d'égalité de droits, les fonctions seront dévolues aux plus âgés d'entr'eux.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

#### **Article 29 : Liste de présence :**

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

#### **Article 30 : Droit de vote :**

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

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

#### **Article 31 : Quorum de présence :**

L'assemblée ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera

réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### **Article 32 : Majorités :**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

Lorsqu'une majorité absolue (moitié plus un) ou une majorité qualifiée (trois/quarts ou quatre/cinquièmes des voix) est requise, le calcul s'effectue sur l'ensemble des voix des copropriétaires présents ou représentés ; par conséquent les votes blancs ou les abstentions sont comptés avec les votes négatifs.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de tous les copropriétaires de l'immeuble (le quorum de présence pour une telle assemblée est donc nécessairement de l'ensemble des copropriétaires).

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :

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

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

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

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle.
- d) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.
- e) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses.

### **Article 33 : Procès-verbaux :**

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

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

### **II. Syndic :**

#### **Article 34 : Nomination :**

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.



Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable en tout temps par l'assemblée générale.

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

### **Article 35 : Attributions du syndic :**

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

Le syndic 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.

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

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

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

### **Article 36 : Comptabilité :**

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

L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.

## **Article 37 : Recouvrement des créances :**

### **1. Recouvrement :**

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

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les trente jours suivant l'envoi du compte ou de la demande de provision.

Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.

En cas de non-paiement dans les quinze jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant aux copropriétaires débiteurs un dernier délai de quinze jours pour effectuer son paiement.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs.

Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le conseil de gérance.

### **2. Intérêts de retard :**

Toute somme non payée dans les trente jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de douze pour cent l'an (12%), jusqu'au paiement.

### **3. Indemnités de retard :**

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention au point 1 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à quinze pour cent (15%) du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de trois mille francs (3.000,-) sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront exigibles à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

4. Le syndic est autorisé pour les recouvrements des charges communes et des dommages et intérêts visés ci-dessus à :

a) A assigner les copropriétaires défaillants en paiement des sommes dues avec accord préalable du conseil de gérance. A cet effet, chaque copropriétaire donne au syndic mandat perpétuel et irrévocable.

b) Toucher lui-même à due concurrence les loyers revenant au propriétaire défaillant. Cession et délégation des loyers contractuels étant données au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

c) Réclamer à chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans la chose commune la part du défaillant envers la copropriété.

### **Section III : Répartition des charges et recettes communes :**

#### **A. Entretien et réparations :**

##### **Article 38 : Contribution :**

Les copropriétaires contribueront chacun pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui serait dit aux présentes ou à l'acte de base qui précède, concernant les éléments qui desserviraient exclusivement certaines parties de l'immeuble.

##### **Article 39 : Frais de l'ascenseur :**

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur seront supportés :

- à concurrence de quatre-vingt-huit/millièmes par chacun des appartements du premier au cinquième étage, soit ensemble : huit cent quatre-vingts/millièmes : **880/1.000èmes**

- à concurrence de dix/millièmes par chacune des mansardes, soit ensemble : cent vingt/millièmes : **120/1.000èmes**

Total : mille/millièmes :

**1.000/1.000èmes**

Un appartement pourvu d'une mansarde interviendra en conséquence, tant dans les votes que dans les charges relatifs à l'ascenseur, à concurrence de nonante-huit/millièmes.

#### **Article 40 : Catégories :**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

-réparations urgentes ;

-réparations indispensables mais non urgentes ;

-réparations et travaux non indispensables.

#### **Article 41 : Réparations urgentes :**

Le syndic a 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 42 : Travaux et réparations nécessaires, mais non urgents :**

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

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

#### **Article 43 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :**

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix ; ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins quatre cinquièmes des voix ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarts des voix s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

#### **Article 44 : Accès aux parties privatives :**

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

#### **B. Impôts - Responsabilité civile - Charges :**

##### **Article 45 : Impôts :**

A moins que les impôts relatifs à chacun des immeubles ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

##### **Article 46 : Répartition des charges :**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété fixée conventionnellement à une part égale par appartement pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaires.

##### **Article 47 : Augmentation des charges :**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

## **C. Recettes :**

### **Article 48 : Recettes :**

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

## **D. Modification de la répartition des charges :**

### **Article 49 : Modification :**

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

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

## **Section IV : Assurances :**

### **Article 50 : Assurances :**

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 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.

Il sera souscrit également une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux 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, etc...) ou de l'un d'eux.
- des fuites ou infiltrations d'eaux de pluie ou autres (dégâts des eaux).

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

#### **Article 51 : Exemple :**

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

#### **Article 52 : Surprime :**

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

#### **Article 53 : Assurances particulières :**

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

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **Article 54 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins :**

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexe, son mobilier ou ses risques locatifs et le recours des voisins.

#### **Article 55 : De l'utilisation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre n'a pas provoqué la destruction totale ou partielle du bâtiment, mais nécessite seulement des travaux de réparation, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value, de son bien à concurrence de cette plus-value.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal majoré de cinq points courront de plein droit et sans mise en demeure, ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes fixées conventionnellement à un/douzième par appartement.

B. Si le sinistre a provoqué la destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité sera affectée à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état de la partie endommagée, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble concerné en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément,



les intérêts au taux légal majoré de cinq points courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquiescer, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

**Article 56 : 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 ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et 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 de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :**

### **Article 57 : Portée - Modifications :**

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

Il pourra être complété ou 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 § 4.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

### **Section I : Entretien :**

#### **Article 58 : Travaux d'entretien :**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par chaque assemblée générale et sous la surveillance du syndic de l'immeuble.

Les frais de ces travaux seront à charge des propriétaires d'appartements, chacun pour une part égale.

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

#### **Article 59 : Entretien cheminées :**

Le syndic devra faire ramoner les cheminées, s'il en est fait usage, aux frais des propriétaires des appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, par un ramoneur-juré.

### **Article 60 : Chauffage individuel :**

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

### **Section II : Aspect :**

#### **Article 61 : Esthétique :**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseigne, ni réclame, linges, antennes et autres objets quelconques.

### **Section III : Ordre intérieur :**

#### **Article 62 : Bois :**

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

#### **Article 63 : Dépôts dans les parties communes :**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

#### **Article 64 : Travaux de ménage :**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

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

#### **Article 65 : Installation du gaz :**

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

### **Article 66 : Animaux :**

Les occupants des immeubles sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans les immeubles des chiens, chats et oiseaux.

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 d'une assemblée générale de l'immeuble statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

### **Section IV : Moralité - Tranquillité :**

#### **Article 67 : Occupation en général :**

Les copropriétaires, les 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.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants des immeubles, et ce sous peine des sanctions similaires à celles stipulées à l'article 73.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

## **Article 68 : Baux :**

### **a) 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.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

### **b) Location :**

1- Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

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

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

3- Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

4- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

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

## **Article 69 : Publicité :**

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

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

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

#### **Article 70 : Dépôts insalubres :**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

#### **Section V : Nettoyage des parties communes :**

##### **Article 71 : Désignation et congé femme d'ouvrage ou société de nettoyage :**

Le syndic engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, laquelle sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage et tous les frais de nettoyage des parties communes sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans l'immeuble.

#### **Section VI : Charges communes :**

##### **Article 72 : Déterminations :**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par

les copropriétaires d'appartement, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, sauf ce qui serait dit à l'acte de base et dans le présent règlement.

Tels sont 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 leur immeuble, le salaire du syndic, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc.

Les frais d'éclairage des parties communes.

## **Section VI : Dispositions générales :**

### **Article 73 : Litiges :**

En cas de désaccord au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru au juge compétent.

### **Article 74 : Conservation et diffusion des documents :**

Il sera imprimé ou photocopie des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit et ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de



Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit réputé élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

## **CHAPITRE V :**

### **Dispense d'inscription d'office :**

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

### **Certificat d'état civil :**

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des copropriétaires sur le vu des pièces officielles requises par la loi.

### **Déclaration pro fisco :**

Pour la perception des droits d'enregistrement, il est fait observer que la nouvelle répartition des quotités dans les parties communes entre dans le cadre d'une possible action en rectification, prévue par l'article 577-9 § 6 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et qu'en conséquence le présent acte est enregistrable au droit fixe.

## **DONT ACTE.**

Fait et passé.

Date et lieu que dessus.

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

Suivent les signatures.

Enregistré vingt rôles, deux renvoi (s) au 2ème bureau de l'enregistrement d'Ixelles, le treize mars 2003, vol. 22, fol. 12, case 7. Reçu vingt-cinq euros (25 EUR). L'inspecteur-principal (signé) M.C. PATEN.

Annexe.