

"Boute Philippe Notaire - Notaris"
Société civile sous forme de SPRL
1050 Bruxelles, Avenue Franklin Roosevelt 148

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
1000 Bruxelles, rue de la Régence 34, 36 et 38

L'AN DEUX MILLE

Le vingt avril

Par devant Nous, Maître **Philippe BOUTE**, Notaire à Bruxelles.

ONT COMPARU :

La société anonyme « **BUDGET INVEST** », ayant son siège social à Anderlecht, boulevard de la Grande Ceinture 10. Constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe BOUTE, soussigné, en date du six juin mil neuf cent nonante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept juin suivant, sous le numéro 990617-411.

Ici représentée par son administrateur-délégué conformément à l'article 18 des statuts :

Monsieur **BAJRAKTARI Rexh**, demeurant à Waterloo, avenue Marie Antoinette 30, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale qui a suivi l'acte de constitution dont question ci-avant.

Laquelle comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

I. EXPOSE PREALABLE

Elle est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES

Une propriété commerciale et de rapport, à entresol, trois étages et cour, comprenant trois magasins et trois appartements sise rue de la Régence 34, 36 et 38, à l'angle de la rue Joseph Dupont où elle porte le numéro 1, présentant seize mètres quarante centimètres de façade rue de la Régence et treize mètres trente centimètres de façade rue Joseph Dupont, actuellement cadastrée section H numéro 880 N pour un are soixante-cinq centiares.

(Revenu cadastral : deux cent quatre-vingt mille (280.000,-))

Origine de propriété

La société « **BUDGET INVEST** » prénommé est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de : 1) Madame VERBAECK Yvonne Annette, sans profession, veuve de Monsieur DERIDDER Maurice, à Uccle ; 2) Monsieur DERIDDER Jacques Fernand Georges Ghislain (dit Fernand), entrepreneur en installations sanitaires, époux de Madame JACOB Madeleine, à Molenbeek-Saint-Jean ; et 3) Madame DERIDDER Agnès Cécile Julia, sans profession, à Overijse, aux termes d'un acte reçu par les Notaires Philippe BOUTE, soussigné, Lucas BOELS, à Saint-Gilles et Luc VAN STEENKISTE, à Woluwe-Saint-Lambert, en date du vingt-neuf juillet mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au

premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept août suivant, volume 8396 numéro 11.

Originellement le bien prédécrit appartenait à Monsieur DERIDDER Maurice Joseph, entrepreneur, pour l'avoir acquis aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par le Notaire Paul DULAIT, à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Roberti de WINGHE, à Louvain, le douze mai mil neuf cent cinquante-huit, tenu à la requête de 1) Madame DE MEULEMEESTER Hélène Joséphine Marie Ghislaine, sans profession, veuve de Monsieur le Chevalier Isidore CLEMENT de Cléty, à Woluwe-Saint-Lambert ; 2) Madame DE MEULEMEESTER Germaine Adolphe Valentine Joséphine Marie Ghislaine, sans profession, épouse de Monsieur Marie Joseph Guillaum ZIEGLER de ZIEGLECK auf RHEINGRUB, gouverneur honoraire, à Waterloo ; 3) Madame DE MEULEMEESTER Edith Léona Georgina Joséphine Marie Ghislaine, chanoinesse régulière de l'ordre de Saint Augustin, à Bruxelles ; 4) Le Révérend Monsieur DE MEULEMEESTER Guy Maurice Joseph Marie Ghislain, moine cistercien, au Congo Belge ; 5) Le Révérend Monsieur DE MEULEMEESTER Charles Jean Ignace Joseph Marie Ghislain, curé à Lasne-Chapelle-Saint-Lambert ; et 6) La Révérende Madame DE MEULEMEESTER Marie Jeanne Cécile Renée Joséphine Ghislaine, religieuse, à Maredret sous Denée, acte transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois juillet mil neuf cent cinquante-huit, volume 3687 numéro 1.

Monsieur DERIDDER Maurice, prénommé, est décédé à Uccle, le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

Aux termes de son testament olographe du vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt-trois, resté annexé au procès-verbal de description de son été dressé par le Notaire André de CLIPPELE, à Woluwe-Saint-Lambert, le quinze janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, Monsieur DERIDDER prénommé, a légué à son épouse survivante, Madame VERBRAECK, la moitié de sa succession en usufruit et le surplus à ses deux enfants, chacun pour moitié, 1) Monsieur Jacques DERIDDER et 2) Madame Agnès DERIDDER, prénommés.

URBANISME

Par lettre du quatorze juillet mil neuf cent nonante-neuf, le notaire Philippe BOUTE, soussigné, a interrogé l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte d'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux. Ladite administration a répondu comme suit par son courrier du treize août mil neuf cent nonante-neuf :

« ...

Pour le territoire où se situe le bien :

* en ce qui concerne la destination :

- Il existe un projet de plan régional d'affectation du sol approuvé par l'arrêté du Gouvernement Régional du 16.07.1998, qui inscrit ce bien dans la carte d'affectation du sol :

- en zone d'habitation,
- dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique ou d'embellissement,
- en bordure d'un espace structurant,
- en noyau commercial,
- dans une zone d'intérieur d'îlot à maintenir,

ce projet de plan est entré en vigueur le 3 septembre 1998 et est d'application sous réserve des dispositions de l'article 31 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme,

- Il existe un plan régional d'affectation du sol (anciennement plan de secteur) approuvé par Arrêté Royal du 28.11.1979 et abrogé partiellement par l'Arrêté du 03.03.1995 qui inscrit ce bien dans une zone :

- d'habitation,

- et en site d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique
sous réserve des suspensions prévues aux articles 3 et 4 de l'arrêté du Gouvernement du 16 juillet 1998.

- Il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol

- Il n'existe pas de permis de lotir.

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

- Le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 03.06.1999 adoptant les titres I à VII.

- Le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles.

- Le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'arrêté royal de l'Exécutif du 29 avril 1993.

- Le règlement communal d'urbanisme sur les dispositions de publicité, approuvé par arrêté du Gouvernement du 22 décembre 1994.

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 05.03.1998.

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

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

* Autres renseignements :

- Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde

- Le bien n'est pas classé

- Le bien n'est pas situé dans un site classé

- Dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle : S.A. DISTRIGAZ, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (tél : 02/237.72.11).

... ».

La comparante déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

De plus, la comparante déclare avoir été avertie des dispositions de l'ordonnance du quinze juillet mil neuf cent nonante trois, soumettant la location de logements meublés dans la Région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'un permis préalable.

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet des présentes tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La comparante déclare en outre qu'à sa connaissance, le bien objet des présentes ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure légale prise dans le cadre de la protection des monuments et sites et qu'elle a obtenu les autorisations nécessaires pour les travaux qu'elle effectue ou fait effectuer actuellement dans l'immeuble.

II. ACTE DE BASE

TITRE I – ACTE DE BASE

I. Désignation et division du bien – Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

La comparante déclare vouloir placer ce bien 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 577-2 à

577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « commerce », « cave » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, commerce, cave) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément 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 du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

II. Annexes aux statuts

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants : les différents plans dressés par le géomètre-expert, Monsieur Jacques CORTHOUTS, à Jodoigne, en date du quinze octobre mil neuf cent nonante-neuf.

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.

III. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille

Généralités

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

IV. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs

La comparante nous déclare qu'il est mentionné ce qui suit dans son titre de propriété, résultant des stipulations du procès-verbal d'adjudication du douze mai mil neuf cent cinquante-huit reçu par le Notaire Paul DULAIT, ayant résidé à Bruxelles :

« ...

« 4. Les limites ne sont pas garanties à front des chemins et aux endroits dépourvus de bornes.

« Les lots se séparent entre eux suivant les lignes indiquées au plan.

« Les clôtures séparatives entre les lots seront considérées comme mitoyennes.

« Les acquéreurs devront recueillir sur et par leur lot les eaux pluviales, ménagères et autres à en provenir de manière à supprimer toute servitude d'écoulement d'un lot sur l'autre. ».

Les acquéreurs des différents lots seront subrogés dans les droits et obligations de la comparante pour ce qui concerne les conditions spéciales pour autant qu'elles soient encore d'application.

V. Description du bien

1. Généralités

Ce bien comprend :

- a) Le terrain sur lequel l'immeuble est construit ;
- b) Un sous-sol composé de six caves des trois commerces du rez-de-chaussée ;
- c) Un rez-de-chaussée composé de trois commerces dont deux commerces avec un bureau chacun, deux cours et deux water-closets ;
- d) Un premier étage composé de six pièces ;
- e) Un deuxième, un troisième, un quatrième et un cinquièmes étages composés chacun d'un appartement.

2. Plans

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés dressés par le géomètre Jacques CORTHOUTS, à Jodoigne, en date du quinze octobre mil neuf cent nonante-neuf.

3. Description des parties communes et privatives, répartition des quotes-parts des parties communes

La comparante déclare que les pièces et parties de l'immeuble qui ne seront pas considérées comme privatives, sont affectées à l'usage commun et considérées comme accessoires des parties privatives décrites ci-après :

1. Au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage :

A. Un commerce dénommé « C.1 » sis à l'extrême gauche de l'immeuble comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - au niveau du sous-sol : deux caves ;
 - au niveau du rez-de-chaussée : un magasin proprement dit avec un bureau ;
 - au niveau du premier étage : deux pièces
- b) en copropriété et indivision forcée : mille trois cent quinze/dixmillièmes (1.315/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

B. Un commerce dénommé « C.2 » sis au centre de l'immeuble comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - au niveau du sous-sol : deux caves ;

- *au niveau du rez-de-chaussée* : un magasin proprement dit avec un bureau, une cour, une cage d'escalier et un water-closet ;
- *au niveau du premier étage* : deux pièces.
 - b) en copropriété et indivision forcée : mille deux cent quarante-huit/dixmillièmes (1.248/10.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

C. Un commerce dénommé « C.3 » sis à l'extrême droite de l'immeuble comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
 - *au niveau du sous-sol* : deux caves ;
 - *au niveau du rez-de-chaussée* : un commerce proprement dit, une cour, une cage d'escalier et un water-closet ;
 - *au niveau du premier étage* : deux pièces
- b) en copropriété et indivision forcée : mille trois cent trente-trois/dixmillièmes (1.333/10.000èmes) des parties communes dont le terrain ;

2. Au niveau du deuxième étage :

Un appartement dénommé « A.2 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un salon, une salle à manger, une cuisine, un bureau, une salle de bain, deux chambres et un water-closet ;
- b) en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent vingt-six/dixmillièmes (1.526/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

3. Au niveau du troisième étage :

Un appartement dénommé « A.3 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un salon, une salle à manger, une cuisine, un bureau, une salle de bain, deux chambres et un water-closet ;
- b) en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent vingt-six/dixmillièmes (1.526/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

4. Au niveau du quatrième étage :

Un appartement dénommé « A.4 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un salon, une salle à manger, une cuisine, un bureau, une salle de bain, deux chambres et un water-closet ;
- b) en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent vingt-six/dixmillièmes (1.526/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

5. Au niveau du cinquième étage :

Un appartement dénommé « A.5 » comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : un salon, une salle à manger, une cuisine, un bureau, une salle de bain, deux chambres et un water-closet ; (étant fait observer que cette division est à créer par le premier propriétaire du cinquième étage étant actuellement divisé en diverses chambres de service) ;
- b) en copropriété et indivision forcée : mille cinq cent vingt-six/dixmillièmes (1.526/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

4. Conditions particulières

a) Transformation au premier étage

Sous réserve des autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire du rez-de-chaussée et du premier étage, est autorisé à percer une entrée dans le mur donnant accès dans la cage d'escalier commune à l'immeuble.

Le propriétaire est autorisé à louer les biens du rez-de-chaussée et du premier étage à des locataires différents.

Les pièces du rez-de-chaussée et du premier étage forment un ensemble et ne pourront être vendus séparément.

b) Transformation du quatrième et cinquième étages en un duplex

Sous réserve des autorisations urbanistiques nécessaires, le propriétaire du quatrième et cinquième étages est autorisé à effectuer les travaux d'aménagement en duplex. Dans ce cas, l'escalier, les paliers, entre les quatrième et cinquième étages, et la cage d'ascenseur seraient privatifs à ce lot et, l'entretien et le remplacement éventuel du revêtement de sol entre le quatrième et le cinquième étages seront à charge du propriétaire desdits appartements.

En cas de revente en lots distincts, le propriétaire prendra à sa charge les travaux de d'aménagement en lots distincts.

En ce qui concerne la machinerie de l'ascenseur, il est créé une servitude de passage pour permettre l'accès à ladite machinerie pour l'entretien et les éventuelles réparations. , il en est de même pour l'accès à la toiture en cas de travaux de réparations et d'entretien de celle-ci.

c) Le premier acquéreur de l'appartement du cinquième étage prendra à sa charge les travaux de première remise en état et de rénovation du toit. Il est de plus autorisé à effectuer, sous réserve des autorisations administratives nécessaires, à modifier la forme du toit et à y installer une ou plusieurs terrasses. La jouissance privative et exclusive de celles-i (à charge d'entretien) est rattaché aux appartements qui y donne accès.

Pour autant que l'étanchéité du toit soit assurée, il n'est prévu aucun délai pour l'exécution des travaux de réparation du toit.

En cas de vente de l'appartement « A.5 », l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du premier propriétaire dudit lot.

5. Tableau récapitulatif des parties communes.

Parties privatives	Dix millièmes
REZ « C.1»	1315
REZ « C.2»	1248
REZ « C.3»	1333
Appartement « A.2»	1526
Appartement « A.3»	1526
Appartement « A.4»	1526
Appartement « A.5»	1526
Total	10000

TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée,

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; 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 statut réel 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.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, 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 n'est pas de statut réel, et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications 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.

Article 3.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts 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.

CHAPITRE II.- STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 4.- 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 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées au point V du présent acte.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes réparties entre les diverses lots privatifs, en proportion de leur valeur respective et la participation dans les charges communes.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Article 6.- Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Il en est ainsi du Sol, Sous-sol non bâti, Gros

murs, Murs intérieurs séparant des lots privatifs, Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs, Murs porteurs intérieurs d'un lot privatif, Murs de clôture, Murs (revêtements et enduits), Plafonds et planchers - Gros oeuvre, Plafonds et planchers - Revêtements et enduits, Cheminées, Toit, Façades, Fenêtres, Escaliers, Portes palières, Canalisations - Raccordements généraux, L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, est déclaré partie commune, Locaux à usage commun.

Article 7.- 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. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

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, 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 volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), 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, et caetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 de 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.

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 dépendant privativement des appartements, 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,

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 à sa qualité de copropriétaire.

Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Article 11.- Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES, rue de la Régence 34, 36 et 38". Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente. A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa 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 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 subsiste pour les besoins de sa liquidation. 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. 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 nécessaires* 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 divisé 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 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.

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

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.

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

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois de juin de chaque année à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

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

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

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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;

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

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

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

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

II. SYNDIC

Le premier acquéreur d'un lot privatif est désigné en qualité de syndic. Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale. Son mandat est renouvelable. Le syndic est nommé par l'assemblée générale.

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

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..

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 est chargé : de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3, d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, 6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire; de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques.

§ 5. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit.

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot.

Toutefois les charges de l'ascenseur et de la cage d'escalier seront supportées par chacun des copropriétaires en fonction de sa quote-part dans les parties communes, à l'exclusion des occupants du rez de chaussée qui ne participeront pas à ces charges.

Les frais d'ascenseur et de cage d'escalier seront répartis en six mille cent et quatrièmes comme suit :

Parties privatives	Six mille cent quatrièmes
Appartement « A.2»	1526
Appartement « A.3»	1526
Appartement « A.4»	1526
Appartement « A.5»	1526
Total	6104

Article 21.- 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 22.- 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 23.- Cession d'un lot.

Conformément à la loi, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu d'avertir par lettre recommandée, le syndic de l'association des copropriétaires, en vue de se renseigner sur l'état des charges communes

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 24.- 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, à l'exception de ce qui est prévu pour la transformation du quatrième et cinquième étages dont question ci-avant.

CHAPITRE VI.- ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 25.- 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 couvrant la totalité de l'immeuble. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

Article 26 .- 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.

TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 27.- 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.

Article 28.- Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Article 29.- Mode d'occupation

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 ».

Le comparant fait observer que les appartements sont destinés exclusivement à des occupations unifamiliales (parents et enfants) et qu'ils ne peuvent pas faire l'objet de locations par partie (par chambre ou en studios).

Article 30.- Renvoi au Code Civil

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

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au premier 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.

Election de domicile

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

Déclaration relative à la Destination des lieux

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation ou le commerce - 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.

DONT ACTE

Fait et passé à Bruxelles , en l'étude, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture intégrale des mentions prévues par la loi – et notamment des modifications apportées au projet d'acte et de ses annexes, que les parties et les éventuelles parties intervenantes déclarent avoir reçu plus de cinq jours avant la signature des présentes – le notaire et les parties ci-avant qualifiées ont signé.