

COORDINATION DES STATUTS,  
DE LA RESIDENCE PHENIX  
Houtbriel , 8 ( avant dénommé Kardinaal Mercierplein)  
9100 SINT-NIKLAAS

Numéro d'entreprise : 0831.067.492

---

L'an mil neuf cent cinquante-sept le vingt-neuf avril.

Par devant nous, Maître GERARD DESITE MEERT, docteur en droit, notaire, de résidence à Saint Nicolas Waes

A comparu Monsieur JOZEF EUGENE CYRIEL GERAD DEFAUW, chirurgien, né à Iseghem, le douze mars mil neuf cent et six, demeurant à Saint Nicolas Waes, docteur Arthur Verdurmen numéro 15.

Lequel nous a déclaré :

Qu'il est propriétaire d 'un terrain situé à Saint Nicolas Waes, Place Cardinal Mercier, connu au cadastre section E numéro 354/1 – 354/m – 354/n – et 354/O d'une contenance de onze ares dix centiares, lui appartenant pour l'avoir acquis de la société anonyme « Etablissements Edmond Meert » établis à Saint Nicolas Waes suivant cette acte reçu par le notaire Léon Puylaert de résidence à Vrasene en date du seize septembre mil neuf cent cinquante-trois.

Qu'il fait ériger sur une partie de ce terrain, délimité sous le lot un sur le plan ci-annexé, dressé par Monsieur Armand Van Mallegem, géomètre juré, expert immobilier, à Saint Nicolas Waes, le trois mars mil neuf cent cinquante-sept, et en surplomb du terrain délimité sur le même plan sous le lot deux et le lot trois, un immeuble comportant sous-sol, rez-de-chaussée et cinq étages. Dont le terrain mentionné sur le même plan ci-annexé sous les lots un deux et trois est connu au cadastre section E partie du numéro 354/L d'une contenance de deux cent et quinze mètres carrés soient neuf décimètres carrés pour le lot un, pour le lot deux section E partie du numéro 354/L d'une contenance de nonante neuf mètres carrés quinze décimètres carrés et pour le lot trois section E parties du numéro 354/L d'une contenance de in mètre carré quarante décimètres carrés.

Qu'il a l'intention de vendre séparément les appartements à construire ou en cours de construction qui composeront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises respectives dans le terrain délimité sous le lot un et le lot trois et dans les parties communes.

Qu'il se réserve la pleine propriété du terrain délimité sous le lot deux limité en hauteur au niveau inférieur du hourdis en béton armé formant plancher du premier étage et constituant le passage couvert du susdit immeuble.

Que ce terrain soit il se réserve la pleine propriété, délimité sous le lot deux sera grevé au profit de l'immeuble à ériger y compris la partie qui surplombera le dit terrain.

a-/ d'une droit de passage pour tout usage normal et consécutif à la jouissance, à l'exploitation et à l'entretien de l'immeuble.

b-/ du droit de réaliser dans le sol des ouvrages tels qu'égouts et canalisations indispensables à l'occupation normale de l'immeuble.

Qu'en vue des ventes et préalablement à celles-ci pour permettre la division horizontale de la propriété, il déclare par les présentes mettre l'édifice sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiés par les lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ; du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze.

A cette fin le comparant déclare établir par les présentes l'acte de base de l'opération qui en forme de foyer juridique et comprend :

1. – La description du bâtiment à ériger.

II. – Le règlement général de copropriété comprenant :

- le statut réel de l'immeuble avec sa division en parties privatives et parties communes.
- le règlement d'ordre intérieur avec les règles de la vie commune entre les divers propriétaires d'appartements de l'immeuble.

III. – Description des travaux et des matériaux pour la construction d'un immeuble à appartement  
Place Cardinal Mercier, Saint Nicolas Waes pour compte de Monsieur le docteur Jozef

Defauw Saint Nicolas Waes.

- a. Conditions générales
- b. Cahier descriptif général et mode d'exécution des travaux de gros-œuvre et parachèvement des parties communes
- c. Cahier descriptif général et mode d'exécution du parachèvement des appartements.

Dispositions diverses.

En annexe

1. – le plan du terrain dressé par le géomètre juré, expert immobilier Monsieur Armand Van Malleghem, en date du trois mars mil neuf cent cinquante-sept.
2. – Le plan de vente de l'immeuble

Les diverses parties du présent acte de base et ses annexes se complètent et forment un tout; elles doivent se lire et s'interpréter d'une en fonction de l'autre.

## **DIVISION 1 : ACTE DE BASE**

### **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Sous-sol :

A./ Parties privatives :

1/ dix caves, marquées chacune de la lettre et du numéro désignant l'appartement dont elles sont le complément

Deux caves marquées chacune de la lettre A et B , étant chacune le complément du magasin A et du magasin rez-de-chaussée.

2/ les locaux connexes au magasin B comportant une cave d'escalier et les escaliers, deux chambres, une remise réduit sous les escaliers, un dégagement et un vestibule tout d'une superficie approximative de quarante mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés.

B./ Parties communes :

1/ Un local à compteur.

2/ Une chaufferie

3/ Un local à poubelles

4/ Une remise.

5/ un réduit sous les escaliers.

6/ Une cage d'escalier, les escaliers et les vestibules donnant accès aux caves.

7/ Un aéra, une cour, cour basse.

Rez-de-Chaussée.

A./ Parties privatives :

Deux appartements avec locaux à usage commercial dénommés magasin A et magasin B.

Face à l'immeuble :

A gauche : le magasin A. – comportant : Magasin, arrière magasin vestibule, salle de bain, chambre, living, cuisine et W.C. toute d'une superficie approximative de cent et trois mètres carrés soixante-trois décimètres carrés.

A droite : le magasin B. – comportant : Magasin, arrière magasin, salle de bain, cuisine, W.C. ; vestiaire et living, le toute d'une superficie approximative de soixante mètres carrés dix-sept centimètres carrés.

#### B./ Parties communes

1/ Un hall d'entrée.

2/ Un vestibule, une cage d'escalier, des escaliers, une trémis d'ascenseur.

3/ Un local à poubelles

4/ deux aéras et une cour.

#### Étages :

Aux cinq étages : deux appartements par étage dénommés :

#### Face à l'immeuble :

à gauche :	au premier étage	A.1.
	deuxième étage :	A.2.
	troisième étage :	A.3.
	quatrième étage :	A.4.
	cinquième étage :	A.5.
à droite :	au premier étage :	B.1.
	deuxième étage :	B.2.
	troisième étage :	B.3.
	quatrième étage :	B.4.
	cinquième étage :	B.5.

#### a/ Parties privatives :

1/ les appartements A.1 et B.1 comportant chacun :

hall, living avec loggia, cuisine, terrasse, vestiaire, salle de bain, vestibule, W.C. et trois chambres à coucher, balcon en façade .postérieure

2/ Les appartements A.2.- A.3.-A.4.- B.2.- B.3. et B.4. comportant chacun : hall, living avec loggia, cuisine avec terrasse, vestiaire, salle de bain, vestibule, W.C., trois chambres à coucher et un balcon en façade postérieure.

3/ Les appartements A.5. et B.5. comportant chacun :

hall, living avec balcon, cuisine avec terrasse, vestiaire, salle de bain, vestibule, W.C., trois chambres à coucher et balcon en façade postérieure.

Les appartements A.1. ; A.2. ; A.3. ; A.4. ont une superficie approximative de cent dix-neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés.

Les appartements B.1. ; B.2. ; B.3 ; B.4 ont une superficie approximative de cent vingt-sept mètres carrés dix-sept décimètres carrés.

L' appartement A.5. a une superficie approximative de cent et quinze mètres carrés huit décimètres carrés.

L'appartement B.5. a une superficie approximative de cent vingt-trois mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés.

#### B./Parties communes.

Pour les cinq étages : la cage d'escalier et les escaliers, les trois aéras.

Sur la toiture : le local pour les machines de l'ascenseur est partie commune.

## **DIVISION 2 : LE REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### Chapitre premier : GENERALITES – LE STATUT DE L'IMMEUBLE

A. Le statut de l'immeuble, se compose d'une part de l'acte de base, repris ci avant, et d'autre part du règlement de copropriété,

Le « Règlement de copropriété » a pour but de déterminer les droits de propriété privative et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte –tout ce qui concerne la division de la propriété, l'administration, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs. Elles sont en principe immuables à défaut d'accord des copropriétaires moyennant la majorité requise par la loi ; elles sont opposables à tous la transcription du présent acte.

B. – Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications moyennant les conditions qu'il détermine.

## Chapitre deuxième : REGLEMENT DE COPROPRIETE

### **SECTION 1 : Propriété privative et copropriété indivise**

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

#### A. Parties Privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et de la cave y rattachée et notamment : les planchers avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leur portes, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et des caves et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone.)

#### § 1/ - Style et harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise au trois/quarts des voix.

#### § 2/ - Ouvertures.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer même dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Il est permis de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements au même étage, ou à différents étages, et de les rediviser suivant un quelconque type. Cette nouvelle division ne peut avoir pour conséquence d'augmenter le nombre des appartements.

#### § 3/ - Destination des locaux.

Les appartements des étages ne pourront être destinés qu'à l'habitation. Il pourra donc n'y être exercé aucun commerce. Seule, l'article d'une profession libérale, telle que avocat, architecte, ingénieur, etc. est admise, pour autant que l'exercice de la dite profession ne soit en contradiction avec le règlement d'ordre intérieur.

L'usage commercial des magasins du rez-de-chaussée est limité à l'exercice des commerces qui par leur nature ne peuvent nuire aux voisins au déprécier le standing de l'immeuble.

Il est spécialement interdit aux propriétaires ou aux locataires d'établir dans ces magasins ou dans leurs locaux connexes, une boucherie, une poissonnerie, une boulangerie, laiterie, fromagerie, un restaurant, débit de boissons, salle de vente ou tout établissement immoral ou insalubre.

## B. – Parties Communes.

### §. 1 – Principe.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, dans la proportion de la superficie et de la valeur respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur sera acceptée par tous comme définitive quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

### §. 2 – Quotités dans les parties communes.

Le tableau ci-dessous indique la quote-part de chacune des parties privatives dans les parties communes.

1) les caves du sous-sol n'ont pas de quote-part dans les parties communes.	
2) Le magasin A a septante-huit millièmes	78/1.000
Le magasin B avec ses parties connexes en sous-sol ont ensemble Cinquante-quatre millièmes	54/1.000
3) Les appartements A.1 ; A.2 ; A.3 ; A.4 ; ont chacun quatre-vingt cinq millièmes soit ensemble trois cent quarante millièmes	340/1.000
4) Les appartements B.1 ; B.2 ; B.3 ; B.4 ; ont chacun quatre-vingt-neuf millièmes soit ensemble trois cent cinquante-six millièmes	356/1.000
5) L'appartement A.5. a quatre-vingt-quatre millièmes	84/1.000
6) L'appartement B.5. a quatre-vingt-huit millièmes	88/1.000
total : mille millièmes	1.000/1.000

### §. 3 – Etendu de la co-propriété commune.

Les choses commune de l'immeuble comportant le terrain dans son entière superficie, les fondations, la mitoyenneté intérieure des murs pignons, les gros murs de façade et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades (à l'exclusion des garde-corps des balcons et balconnets les abats-jours ou jalousies et les persiennes ou volet de fer), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout) sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusive et particulier de ces appartements et locaux, les entrées avec leur porte, le porche, de hall et le vestibule d'entrée, l'escalier, la cage d'ascenseur, la descente des caves, les paliers, couloirs et corridors de caves, la chaufferie pour chauffage centrale et les chaudières, le tank à mazout, les boilers, la cave des compteurs, les aéras, l'ascenseur complet et sa machinerie, les gaines des vide-poubelles, le tableau général extérieur des sonneries et parlophone, la toiture surmontant l'immeuble, l'antenne de T.S.F. les souches des cheminées, tout ce qui contribue à l'esthétique de l'immeuble vu de l'extérieur ou des locaux commune à l'intérieur, en un mot toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiés comme dit et l'usage.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

#### §. 4 – Droits Réels :

Les choses communes ne pourront être aliénées et grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur un appartement greève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend

### **SECTION 2. – L'Association de copropriété**

#### Article 1 : Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée "*l'Association des copropriétaires de la Résidence Phenix à 9100 Sint-Niklaas, Houtbriel, 8*". Elle a son siège dans l'immeuble, sis à l'adresse prémentionnée.

#### Article 2 : Personnalité juridique – Composition

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

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

L'association porte le numéro d'entreprise 0831.067.492.

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

#### Article 3 : Dissolution – liquidation de l'association

##### a) Dissolution

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

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

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

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

##### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique.

Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### Article 4 : Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

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

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

#### Article 5. Objet social.

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

#### Article 6 : Solidarité divise des copropriétaires

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

#### Article 7 : Actions en justice – Frais

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

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

### **SECTION 3. L'administration du bâtiment**

#### Article 8 : L'Assemblée Générale des copropriétaires

##### **§1.- Pouvoirs**

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

##### **§2.- Composition**

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **§3.- Procurations**

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

### **§4. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.**

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

Outre cette assemblée générale ordinaire, une assemblée générale extraordinaire peut être convoquer, chaque fois qu'il est nécessaire, par le syndic, ou par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes

### **§5.- Convocations**

#### **a) Principes**

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

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

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

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

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

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

Tous les frais et débours afférents à la convocation de l'assemblée(s) sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### b) Délais

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

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

#### c) Adresse de convocation

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

#### d) Syndic et syndic provisoire

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

#### e) Consultation

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

#### **§6.- Ordre du jour**

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

#### **§7.- Constitution de l'assemblée**

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

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

#### **§8.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

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

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

### **§9.- Délibérations**

#### a) Droit de vote

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

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

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

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

#### b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

#### c) Règles de majorité

##### 1° Majorité absolue

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

##### 2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale

prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

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

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

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

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4;

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

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

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### d) Considérations pratiques

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

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

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

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

#### e) Vote par écrit

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

#### f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter, éventuellement par un site internet, le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

### **§10.- Actions en justice**

#### **a) Par l'association des copropriétaires**

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

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

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

#### **b) Par un copropriétaire**

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

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

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

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

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le

copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) Par un occupant

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

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

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

d) Adresses de correspondance recommandée

Toute correspondance recommandée est à peine de nullité adressée au domicile, ou à défaut à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

**§11.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 9 : Le Syndic

**§1.- Nomination**

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

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

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

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

**§2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

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

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

### **§3.- Publicité**

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

### **§4.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### **§5.- Pouvoirs**

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
  - 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
  - 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
  - 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
  - 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
  - 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
  - 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

**9°** de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, éventuellement par un site Internet.

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

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

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

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§6.- Rémunération**

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

#### **§7.- Démission – Fin de sa mission**

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

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### Article 10 : Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

#### Article 11 : Le commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont dès à présent reprises dans ce règlement de copropriété :

« La vérification annuelle de l'entière comptabilité. Elle sera limitée uniquement sur le plan des dépenses et entrées communes, hors toute transaction effectuée par les copropriétaires individuellement. L'état des dépenses ainsi que les entrées seront vérifiés, ainsi que toutes les transactions, liées à celles-ci et à l'aide des extraits de compte bancaire. Ceux-ci, ainsi que les factures originales et un bilan, établi à la date de la clôture de l'exercice, seront mis par le syndic à la disposition du commissaire aux comptes. Celui-ci devra soumettre annuellement à l'assemblée générale un rapport de cette vérification ainsi que les constatations faites »

#### Article 11 bis : L'année d'exercice comptable

L'année d'exercice comptable de l'association des copropriétaires de la résidence « Phenix » couvre la période du premier janvier au trente et un décembre.

### Article 12 : Concierge :

Il pourra être établi un concierge chargé de desservir l'immeuble. Ses fonctions sont déterminées dans le règlement d'ordre intérieur.

### Article 13 : Cession d'un lot.

§1 Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;  
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;  
3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;  
4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;  
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;  
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.  
A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;  
2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;  
3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;  
4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot

privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **SECTION 4 : Répartition des charges et recettes communes.**

Principe : - Il existe des compteurs particuliers de gaz, l'eau et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes y compris les locaux affectés au logement du concierge.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées à l'article suivant.

L'ascenseur est au point de vue électricité branché sur un compteur particulier, la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies ci-dessous.

Contribution : -

Article 14 : - Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation seront supportées par les copropriétaires dans les proportions de leur nombre de millièmes.

Ascenseur – chauffage – trottoir à rue-porche d'entrée – passage.

Article 15 : Exception est faite pour les charges suivantes :

1) Ascenseur : Les frais d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de renouvellement de l'ascenseur se répartissent entre les divers copropriétaires des appartements des étages chacun pour un/dixième.

2) Chauffage centrale : - La répartition des frais d'achat du combustible s'effectue sur base de l'index de consommation relevé sur les compteurs spéciaux dans les appartements . Les frais d'entretien des canalisations et appareils communs se répartissent comme indiquées à l'article 14.

3) Le fait que les trottoirs et le porche d'entrée sont présumés de voir être utilisés en ordre principal par la clientèle des magasins du rez-de-chaussée, les frais d'entretien (nettoyage, réparation ou renouvellement) des pavements seront à la charge des propriétaires des dits magasins chacun pour moitié.

4) Passage : - Le passage couvert restant propriété de Monsieur Joseph Defauw, les frais d'entretien des pavements, murs, plafonds, portes, grilles ou volets, établis dans le dit passage sont exclus de charger communes de l'immeuble. Ces frais seront exclusivement à charge du propriétaire qui devra maintenir le passage en parfait état et l'entretien en bon père de famille.

#### Impôts et recettes

Article 16 : - A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Le paiement des taxes ou impôts qui seraient appliqués en raison de l'exploitation commerciale d'une partie de l'immeuble incombera entièrement à l'exploitation de la dite partie.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elle seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

#### Responsabilité Civile.

Article 17 : - La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt six du Code Civil) comme de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, 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 personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

### **SECTION 5. : - Répartitions et travaux**

#### Principe :

Article 18 : - Les répartitions et travaux aux choses communes seront supportée par les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes fixée ci-avant.

Ces répartitions et travaux sont réparties en deux catégories :

- Réparations urgentes.
- Réparations non urgentes.

#### § 1/ Réparations urgentes

Pour les réparations présentent un caractère d'absolue urgentes, telles que conduites d'eau ou de gaz, d'électricité, chutes des eaux usagées, tuyauteries extérieures, gouttières, infiltrations dans toiture, panne d'ascenseur, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

#### § 2/ Réparations non urgentes.

Ces travaux ne pourront être décidée par une majorité de copropriétaires représentant les trois/quarts des voix de l'immeuble, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense .

#### Modalités

Article 19 : - Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et caves pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire sont de nom et l'adresse devront être portée à la connaissance du syndic et du concierge éventuel, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement, si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## **SECTION 6.: ASSURANCES :**

### Principe :

Article 20 : - L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux consécutifs à l'incendie, les accidents causés par l'électricité, la tempête, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursable dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans en demeure les signer valablement à leur place.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

### Surprime .

Article 21 : - Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### Sinistre.

Article 22 : - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignées par l'assemblée et à charge d'en effectuer les dépôts en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

### Utilisation des indemnités

Article 23. – L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A.- Si le sinistre est partielle, le syndic emploiera l'indemnité lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrée, pour autant que l'assemblée générale l'a décidé avec une majorité de quatre/cinquièmes des voix.

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 propriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état excédant est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

B.- Si le sinistre est total : l'indemnité sera employée à la reconstruction, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires l'a décidé à l'unanimité.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de construction, le supplément sera à la charge des copropriétaires de la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans des trois mois de l'assemblée qui sera déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière civile courant de plein droit sans mise en demeure, à défaut du versement dans le dit délai.

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 dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables.

Article 24. – a/ Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Le propriétaire qui a fait des embellissements sera tenu d'en aviser la gérance et de faire augmenter à due concurrence les montant assurés, tant pour son appartement que pour les recours des voisins.

b/ Les propriétaires, qui, contrairement à l'avis la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les propriétaires intéressées auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

#### Assurance – responsabilité

Article 25: - Une assurance sera contractée par les soins du syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment pour tout accident pouvant arriver au concierge ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les choses communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité à ce qui a été ci-avant pour les dépenses afférentes à l'ascenseur.

### **DIVISION 3. – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### Généralités

Article 26: - Il est arrêté entre tous les copropriétaires un « règlement d'ordre intérieur » obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé livre de gérance, tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

#### Section un: - Entretien

Article 27: - Les travaux de peinture aux façades u compris les châssis et volets devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, sont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien .

#### Section deux: - Aspect

Article 28: - Les copropriétaires des appartements et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons et terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets.

Les copropriétaires ou occupants des magasins ne pourront établir ni enseignes, ni réclames, ni panneaux publicitaires à l'extérieur de la construction.

### Section trois : Ordre intérieur

Article 29 : - Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves. Les bois et charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 30 : - Les parties communes, notamment, le porche, le hall d'entrée, le vestibule, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Les tapis ne pourront être secoués ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix.

Article 31 : - Les détritiques et objets à jeter dans le vide-poubelle devront préalablement être enrobés dans du papier.  
Les copropriétaires ou les occupants devront se conformer à cet égard aux instructions du syndic ou de la concierge.

Article 32 : - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage des chaussures, etcetera...

Article 33 : - Les copropriétaires de même que leurs locataires, ou occupants, ne pourront avoir des chiens, des chat et oiseaux(tous ces animaux de petite taille- qu'a titre de tolérance, toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité absolue des voix de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Article 34 : - Le syndic, sous la surveillance du président peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble. Il en sera notamment ainsi pour l'usage de l'ascenseur et l'utilisation de la cour et autre locaux communs. Il ne pourra être procédé à aucune vente publique dans aucune des parties de l'immeuble.

### Section quatre : Moralité – Tranquillité

Article 35 : - Les copropriétaires, leurs locataires les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement 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, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie

### Section cinq : - Location.

Article 36 : - Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille tout conformément avec les prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations réguliers des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

### Section six : - Concierge.

Article 37 : - L'assemblée générale fixe la rémunération du concierge éventuel qui sera engagé et payé au mois par les soins du syndic qui pourra le congédier.

Article 38 : - Le service du concierge comportera tout ce qui est l'usage dans des immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les lieux commune de l'immeuble et les trottoirs.
- 2) assurer l'évacuation des ordures ménagères.
- 3) fermer la porte d'entrée le soir.
- 4) laisser visiter les appartements à vendre ou à louer.
- 5) en général faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

#### CHAPITRE QUATRIEME : - DISPOSITIONS GENERALES.

Clause compromissoire.

Article 39 : - Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur entre copropriétaires ou avec le syndic seront soumises exclusivement au Juge de Paix compétent.

#### REGLEMENT DE COPROPRIETE – OPPOSABILITE AUX TIERS

Article 40 : - Le règlement général de copropriété est obligatoire 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.

En conséquence ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les 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 ce règlement de copropriété et qu'il sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

#### DISPOSITIONS DIVERSES .

##### 1. – Mitoyenneté.

Monsieur Jozef- Eugène-Cyriel-Gérard Defauw, comparant, se réserve le droit à l'indemnité provenant de la reprise des mitoyennetés des murs Est et Ouest.

Il est entendu que les frais d'entretien et de réparation des ces murs seront néanmoins à charge de tous les copropriétaires.

##### 2. – Servitudes.

Il est stipulé dans un acte de vente reçu par maître Hamendt, notaire à Saint Nicolas Waes en date du dix huit mars mil neuf cent vingt ; ce qui suit :

« Alle ramen op alle de verdiepen van het gebouw zo in het werkluis als op de zoldering zullen “mogen opendraaien noch op geener wijze opengaan en die welke nu opengaan moeten toegemaakt “worden, alle de glazen der ramen moeten ondoorzichtbaar gemaakt worden. De tuimelaars der “ramen en het werkhuis zullen gesloten worden. De glazen welke zouden breken moeten “onmiddellijk op eerste verzoek der aanpalende eigenaars onmiddellijk vernieuwd worden. “De raam van den paardenstal mag met doorziende glazen blijven, doch mag niet opendraaien en “ook niet lager gemaakt worden.

“Er mogen geens andere openingen of ramen gemaakt worden langs den kant van den eigendom  
“van de verkopers.

“Alle de scheidingsmuren zullen gemeen zijn tussen verkoopers en kopers.

Il est stipulé dans un acte de vente reçu par maître Puylaert, notaire à Vrasene en date du seize septembre mil neuf cent cinquante trois ce qui suit :

« En bij akte verleden voor genoemde notaris Hamendt op negen en twintig juni negentienhonderd  
“ negenentwintig, heeft mijnheer Albert-Ghisleen Vercauteren verkocht aan mijnheer Eduardus  
“Buyens Maes aldsan te Antwerpen, thans eigenaar geworden van het voorschreven goed door  
“Joseph Blommaert-Van Hove aangekocht bij gemelde akte van achttien maart negentienhonderd  
“twintig.

“ Het deel magazijn met grond groot circa achtenvijftig centiaeren waarvan verkoopers Vercauteren,  
“zich den eigendom gelijkvloers hadden voorbehouden.

“ De verkooper (Vercauteren) voorbehoudt zich het recht voor het overige van zijne eigendom “bij  
middel van onderaardsen darm water te trekken uit den bornput liggende op den aanpalende “grond  
van Blommaert-Van Hove voornoemd.

“ De onderaardse afwatering liggende op den grond van het gekochte zal moeten blijven bestaan  
“zoals voorheen.

“Het zal aan koper toegelaten zijn om het bovenste deel van het verkochte staande vensters te  
“maken met opendraaiende en lichtgevende op den grond des verkoopers.

“ Naar den inhoud van die beide akten zal de koper van het te koop gestelde huis zich moeten  
“gedragen.

“ Er wordt alhier opgemerkt dat de onderaardse conduit liggende aan de westzijde van de hovingen  
“van het te verkopen goed en dienende voor het afleiden van de vuile waters der aanpalende  
“eigendommen, zal moeten blijven bestaan en koper zal zich moeten schikken naar de  
“verordeningen er omtrent bestaande.”

#### Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes, tant les comparants que les acquéreurs des appartements élisent,  
domicile en leurs domiciles respectifs.

#### Etat civil

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des mentions relatives à l'état civil des comparantes au vu  
des pièces requises par la loi.

Dont acte, fait et passé à Saint Nicolas Waes en l'étude de Maître Gerard Meert, notaire, date que  
dessus.

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

Geboekt te Sint Niklaas Waas, 1<sup>o</sup> Kantoor,

De tweede mei 1957

Elf bladen, vijf verzendingen

Deel 538 blad 53 vak 8

Ontvangen : veertig frank.

De ontvanger, (getekend)

Depot Nr 129			.... Overgeschreven te Dendermonde Hypotheek 2 <sup>de</sup> Kantoor
Plan			de 11 mei 1957, boek 1433 nr 1
Recht			en ambtshalve ingeschreven boek ..... nr...
Depot	6	50	Ontvangen : negenhonderd drieëndertig frank.
Zegel	500		
Loon	420		De conservateur Vekeman

O	6	50	P.CH Nr 2014
Totaal	933		

*Ces statuts, ont été coordonnés, conformément l'obligation imposée par la loi du 2 juin 2010, et sa modification par la loi du 15 mai 2012, par le syndic en fonction, le 11 juin 2013. Le texte a été soumis à l'approbation de l'assemblée générale du*  
.....