

L'AN DEUX MILLE DOUZE.

Le quatorze février,
En l'étude, à Bruxelles, rue de l'Association, 30
Devant Katrin ROGGEMAN, notaire associé à Bruxelles.

A COMPARU.

La société anonyme MASADA, ayant son siège social à 14110 Waterloo, allée du Chevreuil, 4
Inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0427 401.794.

Constituée sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée suivant acte reçu par le notaire Philippe Boute à Bruxelles, le neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, publié à l'annexe au Moniteur belge du premier novembre suivant, sous le numéro 3056-37.

Transformée en société anonyme suivant acte reçu par le notaire Philippe Boute, prénommé, le trente et un décembre mil neuf cent nonante, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-neuf janvier suivant, sous le numéro 910129-322.

Dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Philippe Boute, prénommé, le dix juillet mil neuf cent nonante-sept, publié à l'annexe au Moniteur belge du vingt-sept novembre suivant, sous le numéro 971127-135.

ici représentée par Monsieur de MONTJOYE Robert Etienne Laurent Marie François Jean, né à Uccle, le 07 octobre 1960, domicilié à Bruxelles (1050 Bruxelles), avenue de la Couronne, 1 E, titulaire de la carte d'identité numéro 590-4333623-77.

Agissant en vertu d'une procuration authentique reçue par le notaire associé Katrin Roggeman, à Bruxelles, le 13 décembre 2011, dont une expédition demeure ci-annexée.

Ci-après dénommée : "le comparant".

Lequel comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE.

Le comparant est propriétaire du bien décrit ci-après.

Le comparant a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer le bien sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend moins de vingt (20) lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings/emplacements pour voiture.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet

de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et les parties communes, de fixer la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative sur base du rapport dressé par Monsieur Philippe HOFMANS, ci-après nommé, et dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire :

1) Le plan de l'immeuble dressé par Monsieur Philippe HOFMANS, géomètre-expert immobilier, à 1630 Linkebeek, Boterberg, 21.

2) Un tableau des quotités établi par Monsieur Philippe HOFMANS, prénomné, sur base de son rapport dressé le 03 janvier 2012, modifié le 06 janvier 2012, qui restera ci-annexé, après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Ces 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.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE

1. Généralités.

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartenant à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouveront leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

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 résiduelles - 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.

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

L'acte du notaire Geneviève Cluydts, à Schaerbeek, à

l'intervention du notaire Charles Denis, à Philippeville, du 19 Janvier 1967, dont question ci-avant dans l'origine de propriété, contient les stipulations ci-après textuellement reproduites :

"A cet égard la dame vendeuse déclare qu'elle n'a personnellement conféré aucune servitude sur les immeubles vendus, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles figurant aux cahiers des charges des ventes publiques imposées par la Commune de Schaarbeek, arrêté par le Conseil Communal en séance du treize mai mil neuf cent huit, et savoir que l'article treize stipule notamment "les acquéreurs ne pourront établir ni laisser établir sur les terrains vendus sans une autorisation expresse de la Commune vendeuse, aucune des industries insalubres, dangereuses ou incommodes visées par les lois et arrêtés sur la matière."

6° Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations de la dame vendeuse relativement au règlement des moyennetés vers les propriétés voisines."

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

- la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie comparant qui en assurera la présidence;
- la (les) police(s) d'assurance souscrite(s) par le comparant seront (sont) maintenue(s) jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES - BRUXELLES-CAPITALE.

1. Situation urbanistique - Réglementation.

Le bien est mis sous le régime de la copropriété avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels l'acquéreur est censé avoir pris toutes informations.

La lettre adressée au notaire instrumentant par la Commune de Schaarbeek, le 16 novembre 2011, portant les références "RU/17622-24-26-28-30", stipule littéralement ce qui suit :

"Pour le territoire où se situe le bien :

a) en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions :

- du Plan Régional d'Affectation du Sol (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2011, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2011) où il est repris en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en bordure d'un espace structurant

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis ... (on omet)

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



- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

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

e) autres renseignements :

- si l'immeuble à élaguer a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du Code de Bruxelles de l'Aménagement du Territoire).

- le bien se situe en zone d'espace de développement renforcé, de logement et de la rénovation

- le bien est situé en bordure d'un site inscrit à l'inventaire

- le bien se situe dans le périmètre de protection de biens classés comme monuments, à savoir :

• l'église Saint-Servais - chaussée de Haecht - AG 9/10/2003

• la maison Verhaege - avenue Louis Bertrand 43 - AG

13/07/2006

• l'ensemble d'immeubles - avenue Louis Bertrand 53-51 & 53-45 - AG 8/5/2008

- En ce qui concerne les canalisations souterraines, nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés les gérants.

- La réponse aux autres questions est non.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée. ... (on omet).

La lettre adressée au notaire instrumentant par la Commune de Schaerbeek, le 16 janvier 2012, portant les références "CONF/BI7626-30", stipule entre autres littéralement ce qui suit :

"Suite à votre courrier du jeudi 5 janvier 2012 concernant la destination et le nombre régulier de logements de l'immeuble à l'adresse reprise aux références ci-dessus, nous vous remercions de votre courrier du 11 janvier 2012. Par conséquent, nous avons l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants. ... (on omet).

Il ressort des sources d'informations en notre possession que le rez-de-chaussée est destiné au commerce et que les étages sont destinés au logement et que le nombre de logements totales que comporte cet immeuble est de huit.

Par conséquent, au vu de ce qui précède et sauf preuve du contraire, nous pouvons confirmer la régularité des destinations urbanistiques suivantes :

• Rez-de-chaussée : commerce (deux entrées)
• Etages (du premier au quatrième étage) : huit logements (soit deux logements par étage). (on omet).

2. Expropriation - Monuments/sites - Alignement.

Le comparant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

3. Permis et certificats d'urbanisme.

Aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare que le bien ci-dessous n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

4. Immeuble abandonné, inoccupé et inachevé.
Le comparant certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

5. Situation existante.
Le comparant garantit la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est pas affecté par le fait d'un tiers d'aucun acte ou travail irrégulier.
Le bien est actuellement affecté à usage d'habitation en ce qui concerne les appartements, à usage de commerce en ce qui concerne les commerces et à usage de cave en ce qui concerne les caves.

Le comparant déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le comparant prend aucun engagement quant à l'affectation que les futurs propriétaires voudraient donner au bien, ces derniers faisant de cette question leur affaire personnelle sans recours contre le comparant.

6. Dossier d'intervention ultérieure.
Le comparant déclare que, depuis le premier mai deux mille un, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

7. Environnement - gestion des sols pollués.
a. Permis.

Le comparant déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien, objet des présentes, une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital du 4 mars 1999).

b. Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009.

Le comparant reconnaît avoir été informé des dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au cédant d'un droit réel de demander une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE).

Le comparant déclare que l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement a délivré en date du 14 novembre 2011 une attestation qui stipule textuellement ce qui suit : "1. Identification de la parcelle N° de commune : 21906 Section D N° de parcelle : 21906_D_0291_Y_000_00 Adresse : Avenue Louis Bertrand 22 - 30, 1030 Bruxelles Superficie : 297,485 m² 2. Statut de la parcelle La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'Inventaire de l'état du sol ...

(on omet). **4. Validité de l'attestation du sol.** *La validité de la présente attestation du sol est de 6 mois maximum à dater de sa délivrance. ... (on omet). Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment.*

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

8. Installations électriques.

Le comparant déclare que l'immeuble prédécrit est composé d'unités d'habitation dans le sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par procès-verbaux des 28 et 29 novembre 2011 dressés par l'association sans but lucratif "APRAGAZ", à 1120 Bruxelles, chaussée de Vivorde, il a été constaté que les installations électriques ne satisfaisaient pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de 16 mois à compter du 13 décembre 2011, date à laquelle le comparant est devenu propriétaire du bien, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés.

Titre premier - ACTE DE BASE.

CHAPITRE I. - L'IMMEUBLE.

ARTICLE 1. - Description du bien.

COMMUNE DE SCHAERBEEK (sixième division - numéro de commune 21906 - numéro d'article 12954).

Dans un immeuble de rapport (selon cadastre building) avec magasins et entresol du côté de l'avenue Louis Bertrand, sis à l'angle de l'avenue Louis Bertrand, 22-24-26-28-30, et de la rue Jenatzy, contenant en superficie selon titre trois ares trente centiares (3 a 30 ca), cadastré selon titre section D numéro 291 U et selon extrait cadastral récent section D numéro 291 Y pour une même superficie :

- décrit dans l'acte reçu par le notaire Etienne Lombart, à Philippeville, le 19 juin 1989, dont question ci-après dans l'origine de propriété :

Ville de SCHAERBEEK - sixième division.

Un ensemble immobilier comprenant immeuble de commerce, immeuble d'habitation et immeuble de rapport, sis avenue Louis Bertrand, 22/30, à l'angle de la rue Jenatzy, paraissant cadastré ou ayant été section D numéro 291/Y pour une contenance de trois ares trente centiares.

- et dans les faits, cet ensemble immobilier numéroté du 22 au 30 avenue Louis Bertrand est composé de douze appartements et trois rez-de-chaussée à usage de commerce/bureau/aufolement :

L'immeuble situé avenue Louis Bertrand, 26-28-30, où il développe une façade de douze mètres (12 m) environ, contenant une superficie d'environ un are septante et un centiares (1 a 71 ca).

Revenu cadastral non indexé pour l'ensemble sis 22 à 30 avenue Louis Bertrand angle rue Jematzky : neuf mille huit cent soixante-huit euros (9.888 EUR).

ARTICLE 2 - Origine de propriété.

Le comparant déclare être propriétaire de l'ensemble du bien prédécrit pour l'avoir acquis de 1) Madame BARTHELEMY Gilberte, née à Orel, le 11 août 1928, veuve de Monsieur DUFOUR Marcel Adolphe Léopold Ghislain, domiciliée à 5620 Florennes (Morville), rue de Soulime, 80; 2) Madame DUFOUR Anne Marie Marcel Georgina Ghislaine, née à Morville, le 08 août 1951, épouse de Monsieur DE GROOTE Etienne Marie Jules Antoine Ghislain, né à Heer, le 10 septembre 1949, domiciliée à 5620 Florennes (Morville), rue de Soulime, 108; 3) Monsieur DUFOUR André Marcel Stéphane Ghislain, né à Charleroi, le 18 mai 1955, époux de Madame PAQUET Geneviève Julie Marie Jeanne, née à Couvin, le 15 novembre 1958, domicilié 5620 Florennes (Corenne), rue Jean-Jor, 3; 4) Monsieur DUFOUR Marcel Michel Edgard Joseph Ghislain, né à Charleroi, le 27 septembre 1959, époux de Madame HOFFMAN Anne Christine, née à Oostende, le 12 avril 1962, domicilié à 5620 Florennes (Morville), rue d'Omezèlé, 135 A, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire associé Katrin Roggeman, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Etienne Lombart, à Philippeville, le 13 décembre 2011, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 13 janvier 2012, sous la formalité numéro 50-T-13/01/2012-005533.

Les conjoints DUFOUR, prénommés, étaient propriétaires du bien prédécrit suite aux événements suivants :

Originellement le dit bien appartenait à Monsieur DUFOUR Marcel Adolphe Léopold Ghislain, né à Dinant, le 20 avril 1928, et son épouse Madame BARTHELEMY Gilberte, prénommée, pour l'avoir acquis de Madame FABRY Germaine Jeanne Marie Eugénie, née à Anderlecht, le 30 novembre 1899, divorcée, à Uccle, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Geneviève Chydzits, à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Charles Denis, à Philippeville, le 19 janvier 1967, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 03 février suivant, volume 6268 numéro 6.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Lombart, à Philippeville, le 19 juin 1999, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 16 juillet suivant, volume 13006 numéro 02, les époux DUFOUR-BARTHELEMY, prénommés, ont fait donation de la nue-propriété du bien prédécrit, à concurrence d'un tiers à chacun de leurs enfants, étant DUFOUR Anne, André et Marcel, tous prénommés. Cet acte confère une clause de réversion de l'usufruit au profit du survivant des époux DUFOUR-BARTHELEMY, à titre de charge de ladite donation.

Monsieur DUFOUR Marcel Adolphe Léopold Ghislain, prénommé, est décédé à Yvoir (Godinne), le 12 septembre 2010, sans avoir laissé de dispositions de dernière volonté, en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, son épouse survivante, Madame BARTHELEMY Gilberte,



et ses trois enfants, l'un de son union avec cette dernière. Etant DUFJOUR Arna, André et Marcel, tous présumés.

Les Actes DUFJOUR BARTHÉLEMY s'étaient référés à Yvonne Comzable le 21 août 1950, sous le régime légal de la communauté à défaut de contrat de mariage régime non maintenu ni modifié.

Il résulte de ce qui précède que sa succession fut recueillie par son épouse survivante, Madame BARTHÉLEMY (débiteur pour la totalité en usufruit, et par ses trois enfants présumés, DUFJOUR Arna, André et Marcel, ensemble pour la totalité en nue-propriété, soit chacun à concurrence d'un tiers en nue-propriété.

ARTICLE 3. - Mise sous le régime de la copropriété forcée.

Le bien est placé sous le régime de la copropriété forcée et la propriété divisée juridiquement.

Le bien sera ainsi divisé sur base des plans ci-annexés d'une part, en parties privatives, déterminées "appartenant" "sujets", "cave", "espace commercial", "magasin" "bureau", ou de manière plus générale, "partie privative" ou "lot privatif", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire d'autre part, des parties communes qui seront le propre commun et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en millésimales (1.000/1.000èmes) telles rattachées à titre d'accessoires indispensables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent individuellement aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront rattachés à la conservation des hypothèques complémentaires exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est indissolublement attachée.

CHAPITRE II. - LES PARTIES PRIVATIVES.

ARTICLE 4. - Description des parties privatives

Il résulte du plan ci-annexé que le bien comprend :

a- des zones privatives tracées en blanc;

b- des zones communes tracées en vert.

Le bien est divisé entre les lots privatifs suivants, dont la description est basée sur le plan ci-annexé et les quotes-parts dans les parties communes déterminées conformément au rapport ci-joint.

LOT 1, étant la cave numérotée 3, située au sous-sol sous l'escalier commun, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : un millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

LOT 2, étant la cave numérotée 4, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : la cave proprement dite (2/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 3, étant la cave numérotée 5, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : la cave proprement dite des parties communes dont le terrain.

LOT 4, étant la cave numérotée 6, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : un millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

LOT 5, étant la cave numérotée 7, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : un millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

LOT 6, étant la cave numérotée 8, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : un millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

LOT 7, étant la cave numérotée 9, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : un millième (1/1.000ème) des parties communes dont le terrain.

LOT 8, étant la cave numérotée 10, située au sous-sol en façade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte;

b) en copropriété et indivision forcée : deux millièmes (2/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 9, étant :

a) en propriété privative et exclusive :
• les locaux annexes au commerce du rez-de-chaussée gauche, situés au sous-sol, comprenant :

— une buanderie numérotée 1.



- une cage d'escalier avec escalier privatif vers le rez-de-chaussée gauche et un réduit sous l'escalier,
- deux caves arrières numérotées 1° et 1",
- une cour à l'arrière gauche,

• **le magasin(bureau) situé au rez-de-chaussée gauche, avec une entrée privative au 28 avenue Louis Bertrand, comprenant :**

- deux pièces contre le milieu,
- une terrasse fermée (aménagée en salle de bains),
- la cage d'escalier avec escalier privatif vers le sous-sol,
- une pièce arrière,

b) en copropriété et indivision forcée : les nonant-trois/millèmes (93/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 10, étant :

a) en propriété privative et exclusive :

- **les locaux annexes au commerce du rez-de-chaussée droit, situés au sous-sol, comprenant :**

- une cave numérotée 2,
- une cage d'escalier avec escalier privatif vers le rez-de-chaussée droit et un réduit sous l'escalier,
- deux caves arrières numérotées 2° et 2",
- une cour à l'arrière droit,

• **le magasin situé au rez-de-chaussée droit, avec une entrée privative au 30 avenue Louis Bertrand, comprenant :**

- deux pièces contre le milieu,
- une terrasse fermée avec local water-closet,
- la cage d'escalier avec escalier privatif vers le sous-sol,
- une pièce arrière,

b) en copropriété et indivision forcée : les nonant-neuf/millèmes (99/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 11, étant l'appartement situé au premier étage gauche, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :*
- une pièce en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une terrasse fermée avec local water-closet à l'arrière,
 - une pièce actuellement aménagée en cuisine et salle de bains à l'arrière centre,

b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux/millèmes (72/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 12, étant l'appartement situé au premier étage droit, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :*
- deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une cuisine à l'arrière droit,
 - une salle de bains et un local water-closet à l'arrière centre,
- b) en copropriété et indivision forcée : cent onze/millèmes (111/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.*

LOT 13, étant l'appartement situé au deuxième étage gauche.

comportant :

- a) en propriété privative et exclusive
 - deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une terrasse bordée avec local water-closet à l'arrière gauche,
 - une pièce actuellement aménagée en cuisine et salle de bains à l'arrière centre.
- b) en copropriété et indivision forcée séparée individuellement (81/1 000èmes) des parties communes dont le terrain

LOT 14, étant l'appartement situé au deuxième étage droit

comportant :

- a) en propriété privative et exclusive
 - deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une cuisine à l'arrière droit,
 - une salle de bains et un local water-closet à l'arrière centre.
- b) en copropriété et indivision forcée séparée individuellement (94/1 000èmes) des parties communes dont le terrain

LOT 15, étant l'appartement situé au troisième étage gauche

comportant :

- a) en propriété privative et exclusive
 - deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une terrasse bordée avec local water-closet à l'arrière gauche,
 - une pièce actuellement aménagée en cuisine et salle de bains à l'arrière centre.
- b) en copropriété et indivision forcée séparée individuellement (81/1 000èmes) des parties communes dont le terrain

LOT 16, étant l'appartement situé au troisième étage droit

comportant :

- a) en propriété privative et exclusive
 - deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une cuisine à l'arrière droit,
 - une salle de bains et un local water-closet à l'arrière centre.
- b) en copropriété et indivision forcée séparée individuellement (86/1 000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 17, étant l'appartement situé au quatrième étage gauche

comportant :

- a) en propriété privative et exclusive
 - deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une terrasse bordée avec local water-closet à l'arrière gauche,
 - une pièce actuellement aménagée en cuisine et salle de bains à l'arrière centre.
- b) en copropriété et indivision forcée séparée individuellement (72/1 000èmes) des parties communes dont le terrain.

LOT 18, étant :

a) en propriété privative et exclusive



- l'appartement situé au quatrième étage droit, comprenant :
 - deux pièces en façade,
 - un hall et une pièce au centre,
 - une cuisine à l'arrière droit,
 - une salle de bains et un local water-closet à l'arrière centre,
- les mansardes et greniers situés au cinquième étage sous toiture, liés à l'appartement du quatrième étage droit, comprenant :
 - six mansardes en façade,
 - quatre mansardes ou grenier vers l'arrière,
 - la cage d'escalier avec son escalier allant du quatrième étage droit vers et jusqu'au cinquième étage, et son palier, étant privés au lot 18 et tels qu'indiqués et limités au niveau du quatrième étage par un trait rouge sur le plan ci-annexé,

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent et trois millièmes (203/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

ARTICLE 5 - valeur respective des lots privatifs.

Conformément au rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur Philippe HOFMANS, prénommé, pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie par l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble,
 - 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. Cette nécessité sera décidée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.
- La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire

désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition payée en cas de modification de la répartition de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 6 - Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

ARTICLE 6bis - Affectations particulières - Remarques.

a) Commerce du rez-de-chaussée.

Les commerces du rez-de-chaussée ne pourront être affectés à l'usage de commerce de nuit, ni à un commerce odorant tel que friterie, poissonnerie, snack, etc...

b) Réaménagement du rez-de-chaussée.

Pour autant qu'il(s) obtienne(nt) les autorisations urbanistiques nécessaires et sans aucune intervention du comparant ni recours contre ce dernier, le(s) propriétaire(s) des lots privatifs du rez-de-chaussée sont autorisés à couvrir leur cour jusqu'au niveau du plancher du premier étage.

Tous les frais liés à ces aménagements seront à la charge exclusive dudit(desdits) propriétaire(s) sans aucune intervention du comparant.

c) Liaison de deux appartements.

Dans le cas où un même propriétaire posséderait plusieurs appartements ou magasin/commerce contigus, il est autorisé, pour autant qu'il obtienne les autorisations urbanistiques nécessaires et à ses frais exclusifs, sans aucune intervention du comparant ni recours contre ce dernier, à les relier pour se créer un appartement. La quote du nouvel appartement sera égale à la somme des quotes des appartements de départ.

d) Escalier vers les quatrième et cinquième étages.

La cage d'escalier avec l'escalier allant du quatrième étage droit vers et jusqu'au cinquième étage, et son palier, sont privatifs au lot 18, tels qu'indiqués et limités au niveau du quatrième étage par un trait rouge sur le plan ci-annexé.

e) Quatrième et cinquième étages.

Pour autant qu'il(s) obtienne(nt) les autorisations urbanistiques nécessaires et sans aucune intervention du comparant ni recours contre



ce dernier, le(s) propriétaire(s) du lot 18 :

- est(sont) autorisé(s) à réaménager son(leur) lot pour se créer un appartement duplex;

- est(sont) autorisé(s) à se créer des locaux habitables au cinquième étage sous-toiture, pour ce faire il(s) est(sont) autorisé(s) à installer des fenêtres de toit et/ou des lucarnes dans la toiture;

- est(sont) autorisé(s) à privatiser la cage d'escalier allant du quatrième étage droit vers et jusqu'au cinquième étage, et son palier, tel qu'indiqué et limité au niveau du quatrième étage par un trait rouge sur le plan ci-annexé; il(s) devra(de)ront) toutefois maintenir un éclairage naturel de la cage d'escalier et maintenir la présence du monte charge au centre de la cage d'escalier.

Tous les frais liés à ces aménagements seront à la charge exclusive du(des) propriétaire(s) du lot 18 sans aucune intervention du comparant.

D. Terrasse au cinquième étage.

Pour autant qu'il(s) obtienne(nt) les autorisations urbanistiques nécessaires et sans aucune intervention du comparant ni recours contre ce dernier, le(s) propriétaire(s) du lot 18 est(sont) autorisé(s) à installer une terrasse sur la toiture arrière droite.

La membrane d'étanchéité, sous cette terrasse, étant commune, les réparations et son remplacement éventuels incombent à la copropriété.

Le recouvrement du sol de la terrasse est privé(s) au(x) propriétaire(s) de la terrasse. Son entretien et son remplacement éventuels seront à la charge exclusive du(des) propriétaire(s) de la terrasse, sauf si ce remplacement est imposé par un remplacement d'étanchéité.

g) Compteurs de gaz et d'électricité.

Dans le cas où la compagnie distributrice l'imposerait ou si l'un des propriétaires le souhaite mais sans que, dans ce cas, c'est obligatoire pour toute la copropriété, ces compteurs pourront être rassemblés dans les parties communes du sous-sol. Les frais y relatifs sont à la charge exclusive des propriétaires des lots auxquels ces compteurs se rapportent, et sans aucune intervention du comparant ni recours contre ce dernier.

h) Compteurs d'eau.

Il y a un compteur d'eau de la régie pour chaque commerce et un troisième pour les appartements et pas de compteurs de passage pour ces derniers. Les propriétaires de chaque appartement devront individuellement et à leurs frais exclusifs respectifs, sans aucune intervention du comparant ni recours contre ce dernier, faire placer les compteurs de passage pour leur appartement respectif. La production d'eau chaude est individuelle par appartement.

CHAPITRE III. - LES PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 7. - Description des parties communes.

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

1. Sol et sous-sol
Toute la parcelle bâtie ou non bâtie et le terrain en sous-sol sont réputés communs, sauf convention contraire.

2. Gros murs
On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de commun. Toute clôture défruite l'immeuble ne serait plus entier. Il est

3. Murs intérieurs séparant des lots privés
Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs
Le mur séparant un lot privatif de locaux communs, doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif
Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs (revêtements et enduits)
Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privés sont privés, à l'extérieur ils sont communs.

7. Murs de clôture
Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, par leur moyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

8. Plafonds et planchers - Gros œuvre
Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs sont communs.

10. Cheminiées
Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

11. Toit
Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

12. Facèdes
Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.



La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

13. Fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

14. Escaliers.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant par rapport aux escaliers du lot 18, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par "escalier" non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier, il en est de même pour les pailiers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

15. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

16. Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété, sont parties communes.

Font exception, les canalisations à l'usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

17. Compteurs.

• Électricité et gaz.

Chaque lot privatif dispose de son compteur de gaz et d'électricité (certains de ces compteurs sont situés dans la cage d'escalier). Il y a un compteur d'électricité pour les parties communes.

En ce qui

troisième pour les appartements et pas de compteurs de passage pour ces derniers. En ce qui concerne les compteurs de passage éventuels, a été référé ci-avant à l'article fbis, point h).

La production d'eau chaude est individuelle par appartement.

18. Électricité - Télédistribution - Antennes.

Sont communs, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, les parties communes en général.

Est également commun, le circuit de télédistribution. Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives). L'assemblée générale décide où les antennes paraboliques privatives peuvent être placées.

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

19. Locaux à usage commun.

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphones intérieurs et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons et terrasses.

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

21. Monte-charge.

Le monte-charge est un élément commun. Le monte-charge constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

22. Chauffage central - Eau chaude.

Le chauffage et la production d'eau chaude sont individuels. Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

23. Présomption.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de ceux des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

ARTICLE 3. Modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta s-a aprobat și modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta s-a aprobat și modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta s-a aprobat și modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta s-a aprobat și modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta s-a aprobat și modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prin prezenta s-a aprobat și modificarea prezenta a fost aprobată de consiliul de administrație al societății în ședința din data de 15.05.2014, în conformitate cu prevederile art. 125 din Legea nr. 28/2006 privind Codul de Comerț, republicată, cu modificările și completările ulterioare.