

Louis Decoster, Notaire
Société civile sous forme de SPRL - RPM 464630790
1030 Schaerbeek - avenue Louis Bertrand, 2 - boîte 1.

Rep.12.674

**ACTE DE BASE - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR - ASSOCIATION DES
COPROPRIÉTAIRES - "rue Gustave Huberti, 37"
ayant son siège social à 1030 Schaerbeek, rue Gustave
Huberti 37**

L'an deux mille sept.

Le vingt novembre

Par devant Maître Louis DECOSTER, notaire à Schaerbeek.

A COMPARU :

La société anonyme "**CHARIOT IMMOBILIER et ADMINISTRATION**" en abrégé C.I.A., ayant son siège social à Forest, Avenue Molière, 108. Connue auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0434.507.243. Constituée sous la dénomination « Chariot Immobilier et Assurances », en abrégé C.I.A., par acte reçu par le Notaire Philippe JACQUET à Evere, le huit juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente juin mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous le numéro 880630-66, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le vingt-neuf septembre mil neuf cent nonante-huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt octobre suivant sous le numéro 981020-472.

Représentée conformément à l'article 19 des statuts par Monsieur CHARIOT Antoine Paul Georges Armand, domicilié à Forest, Avenue Molière, 108, nommé à la fonction d'administrateur au terme de l'assemblée générale extraordinaire des associés qui s'est tenue le vingt-neuf avril deux mille trois et nommé à la fonction d'administrateur délégué par décision du conseil d'administration qui a suivi ladite assemblée générale extraordinaire, publié aux Annexes du Moniteur Belge du seize mai deux mille trois, sous le numéro 03054867.

Ci-après invariablement dénommée "la comparante".

Laquelle préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, nous a exposé ce qui suit :

TITRE UN. DESCRIPTION SOMMAIRE DU BIEN - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ - CONDITIONS SPÉCIALES.

La comparante est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit:

COMMUNE DE SCHAERBEEK.

Une maison de rapport sise rue Gustave Huberti numéro 37

(à l'angle de la rue Fernand Séverin), cadastrée d'après titre et extrait de matrice cadastrale récent section A numéro 188 M 2, pour une superficie de un are quarante centiares.

Revenu cadastral : deux mille deux cent nonante euros (2.290 €).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

Le bien prédécrit appartient à la comparante pour l'avoir acquis de Madame BOURLON Jeannine Armande Lise Ghislaine, à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Decoster, soussigné, en date du vingt août deux mille sept, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles sous la formalité 50-T-29/08/2007-11619.

A l'origine, le bien prédécrit dépendait de la communauté ayant existé entre Monsieur VANHOVE Albert et son épouse Madame VANDERVORST Catherine Jeannette Josèphe, à Schaerbeek, les constructions pour les avoir érigées et le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur PUTTEMANS François et son épouse Madame SYMANS Catherine, à Schaerbeek, aux termes d'un reçu par le notaire GROENSTEEN, ayant résidé à Bruxelles, en date du vingt-sept juillet mil neuf cent vingt-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq septembre suivant, volume 1544 numéro 20.

Les époux VANHOVE-VANDERVORST sont tous deux décédés intestat, respectivement Monsieur VANHOVE Albert à Schaerbeek, le dix-huit octobre mil neuf cent cinquante-sept, et Madame VANDERVORST Catherine à Schaerbeek, le douze septembre mil neuf cent nonante et un, laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire, leur fils, Monsieur VANHOVE Frans Dominick, à Watermael-Boitsfort.

Monsieur VANHOVE Frans est décédé à Ixelles, le onze novembre deux mille six. Aux termes de son testament olographe en date du trente juillet deux mille six, déposé au rang des minutes du Notaire Louis DECOSTER à Schaerbeek en date du sept décembre deux mille six, Monsieur VANHOVE, prénommé, avait institué comme légataire universelle son épouse, Madame BOURLON Jeannine, prénommée, laquelle était ainsi devenue l'unique pleine propriétaire du bien prédécrit.

CONDITIONS SPECIALES

Le titre de propriété, daté du vingt août deux mille sept et dont question dans l'origine de propriété, ne contient ni servitudes, ni conditions spéciales.

ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA PLANIFICATION ET DE L'URBANISME EN DATE DU VINGT NEUF AOUT MIL NEUF CENT NONANTE ET UN POUR LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.

En application de l'article 174 de l'Ordonnance, le notaire soussigné a demandé le vingt et un mai deux mille sept

à la Commune de Schaerbeek de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa réponse en date du sept juin août suivant la Commune a déclaré que l'affectation prévue par les plans régionaux et communaux est:

« 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 2001, paru au Moniteur Belge du 14 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

b) en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis ; sont d'application :

- le Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune.

- le Règlement Communal d'Urbanisme sur le placement des antennes paraboliques extérieures.

- le Règlement Régional d'Urbanisme.

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 a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (art.333 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

- En ce qui concerne la question de la situation du bien par rapport à l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation nous vous invitons à consulter le site du service logement à l'adresse www.prime-renovation.irisnet.be.

- Monsieur le Receveur Communal vous fournira tous les renseignements concernant les taxes et les impôts.

- réponse aux autres questions est non.

Nous vous conseillons de venir consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation licite du bien (volume bâti, destination et/ou nombre de logements, notamment). En effet, si le bien fait l'objet d'une infraction urbanistique, déjà constatée ou non, la responsabilité de celle-ci incombera au nouveau propriétaire du bien, même s'il ne l'a pas commise personnellement. La responsabilité du vendeur, voire du notaire instrumentant, pourrait, le cas échéant, aussi être engagée. »

ORDONNANCE SUR LA GESTION DES SOLS POLLUES (BRUXELLES-

CAPITALE)

La comparante déclare que sur le bien objet des présentes il n'y a, à sa connaissance, pas été exercé une activité à risques telle que définie à l'article 4 de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre. Elle déclare en outre n'avoir reçu aucune notification en vertu de l'article 7 de l'Ordonnance reprenant le bien objet des présentes à l'inventaire des activités à risques.

Par sa lettre du vingt et un mai deux mille sept, le notaire instrumentant a interrogé l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement aux fins de savoir si le bien vendu est repris à l'inventaire des sols pollués géré par l'institut. Ce dernier, par sa lettre du douze juin deux mille sept, a confirmé que le bien n'est pas repris au projet d'inventaire.

TITRE II.

A) SOUMISSION DE L'IMMEUBLE AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE.

La comparante a déclaré vouloir soumettre l'immeuble prédécrit avec le terrain au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, le terrain et les parties communes de la construction devant constituer un accessoire inséparable des locaux privatifs, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

La comparante soumet le terrain avec les bâtiments qui y sont construits à toutes les charges et conditions du présent acte de base avec règlement de copropriété, que la comparante établit et qui détermine les fractions du terrain ainsi que les fractions des autres parties communes de l'immeuble et les quote-parts des différentes charges communes qui seront rattachées à chaque local privatif.

B) DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique conformément à l'article 577-5 § 1er du Code civil, y inséré par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, qui est entrée en vigueur le premier août mil neuf cent nonante-cinq, au moment où sont réunies les deux conditions suivantes:

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble, plus précisément **rue Gustave Huberti 37 à Schaerbeek.**

Elle a pour objet social la conservation et l'administration de l'immeuble.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

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, sans préjudice au recours de l'association des copropriétaires contre le propriétaire responsable.

TITRE III.

L'immeuble présentement divisé comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et trois étages.

Plans - transcription

L'ensemble de la copropriété parties communes et parties privatives est décrite et figurée en un procès-verbal composé de onze feuillets, reprenant un descriptif et un relevé des superficies, procès verbal établi par le Bureau d'Expertises Immobilières J.L. Hannesse et Associés, dont les bureaux sont situés à 1180 Bruxelles, 540, rue Vanderkindere le seize août deux mille sept, lequel procès verbal restera annexé au présent acte après paraphe et signature par la comparante et le notaire soussigné pour être enregistré avec le présent acte. Ce procès verbal sera déposé au bureau des hypothèques compétent pour information avec prière à Monsieur le Conservateur de ne pas le transcrire.

DESCRIPTION DÉTAILLÉE DU BÂTIMENT.

SOUS-SOL.

Parties communes.

Un dégagement avec volée d'escaliers vers rez-de-chaussée, coin à compteurs, divers dégagements face aux caves privatives.

Le coin à compteurs, face à la volée d'escalier, comprend un compteur général d'eau, sept compteurs de gaz et sept compteurs électriques.

Il est ici fait remarquer qu'il faudra à terme installer un compteur de passage d'eau pour chaque unité.

Par ailleurs, un compteur permettant de chiffrer la consommation électrique dans les communs sera au besoin installé à titre de premières charges communes.

En attendant ce placement, l'entité privative sur le compteur privatif de laquelle est raccordé l'éclairage des communs se verra rembourser par la copropriété une somme forfaitaire annuelle de cent cinquante euros, indexée (index de départ indice santé septembre deux mille sept soit 105,71).

Parties privatives.

Treize caves numérotées de un à treize.

REZ-DE-CHAUSSÉE.

Parties communes.

Hall d'entrée avec volée d'escaliers vers les étages et vers les sous-sols, cour (à usage privatif).

Parties privatives.

Lot 1.- Rez-de-chaussée gauche

Un appartement comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

Hall, pièce de séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain, wc (accessible par le hall d'entrée), cour à usage privatif.

- en copropriété et indivision forcée:

Cent cinquante/millièmes (150/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

REMARQUE: l'appartement du rez-de-chaussée gauche a la jouissance exclusive et privative de la cour à charge d'entretien.

Lot 2.- Rez-de-chaussée droit

Un appartement comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

Hall, pièce de séjour, petite cuisine, chambre, salle de bain attenante, wc.

- en copropriété et indivision forcée:

Nonante/millièmes (90/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

PREMIER ETAGE.

Parties communes.

Palier et volée d'escaliers vers le rez-de-chaussée et le deuxième étage.

Parties privatives.

Lot 3.- 1^{er} étage gauche

Un appartement comprenant:

- en propriété privative et exclusive:

Hall, salon, salle à manger, cuisine, une chambre, salle de bain, terrasse, wc (accessible par le palier).

- en copropriété et indivision forcée:
Cent quarante-cinq/millièmes (145/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

Lot 4.- 1^{er} étage droit

Un appartement comprenant:

- en propriété privative et exclusive:
Hall, wc, cuisine, pièce de séjour, petit dégagement, deux chambres.

- en copropriété et indivision forcée:
Nonante-neuf/millièmes (99/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

DEUXIEME ETAGE.

Parties communes.

Palier, escalier vers le premier étage.

Parties privatives.

Lot 5.- 2^{ème} étage gauche

Un appartement comprenant:

- en propriété privative et exclusive:
Hall, salon, salle à manger, cuisine, une chambre, salle de bain, terrasse, wc (accessible par le palier).

- en copropriété et indivision forcée:
Cent quarante-cinq/millièmes (145/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

Lot 6.- 2^{ème} étage droit

Un appartement comprenant:

- en propriété privative et exclusive:
Hall, wc, cuisine, pièce de séjour, petit dégagement, deux chambres.

- en copropriété et indivision forcée:
Nonante-neuf/millièmes (99/1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

TROISIEME ETAGE.

Parties communes.

Plate-forme (à jouissance privative)

Parties privatives.

Lot 7.- 3^{ème} étage (sous combles).

- en propriété privative et exclusive:
un espace mansardé, volées d'escalier y accédant (à partir de la première marche située au-dessus du palier du deuxième étage, espace à cloisonner aux frais de l'acquéreur).

- en copropriété et indivision forcée:
Cent septante-trois/ millièmes (173/ 1.000ièmes) des parties communes du bâtiment et du terrain.

CLAUSES PARTICULIERES :

- L'acquéreur de l'espace mansardé à aménager, éventuellement, en appartement est autorisé à placer une

cloison avec porte d'accès à partir de la première marche à partir du palier du deuxième étage.

- L'espace mansardé du troisième étage a la jouissance exclusive et privative de la plate-forme à charge d'entretien.

- Le propriétaire de l'espace mansardé du troisième étage devra donner accès à la toiture en cas de réparations ou pour son entretien.

- En cas d'aménagement de l'espace mansardé présentement vendu, les travaux nécessaires au prolongement des amenées d'eau vers le troisième étage et le raccordement des évacuations sanitaires sur les conduites d'évacuation existantes seront intégralement à charge de l'acquéreur de l'espace mansardé auquel il est imposé soit de réaliser un caisson pour masquer la réalisation du travail, soit de réaliser les travaux de remise en état après le raccordement, et ce au choix des propriétaires des appartements ayant dû subir lesdits travaux.

Par ailleurs, les propriétaires des appartements des étages devront donner accès à leur appartement pour permettre au besoin la réalisation desdits travaux, aux conditions stipulées ci-avant quant à la remise en état de leur appartement après réalisation desdits travaux.

TITRE IV.

A) Service des eaux, gaz et électricité.

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel pour le gaz et l'électricité.

Il n'existe pas à ce jour de compteur pour l'électricité des communs dont la consommation se fait actuellement sur le compteur de l'appartement du rez-de-chaussée gauche.

Le propriétaire dudit appartement pourra exiger à tout moment le placement aux frais de la copropriété, à titre de premières charges communes d'un compteur permettant de chiffrer la consommation des communs.

En attendant le placement de semblable compteur, l'entité privative sur le compteur privatif de laquelle est raccordé l'éclairage des communs se verra rembourser par la copropriété une somme forfaitaire annuelle de cent cinquante euros, indexée (index de départ indice santé septembre deux mille sept soit 105,71).

Il existe également un compteur général d'eau.

Il est ici fait remarquer qu'il faudra régulariser la situation au niveau des compteurs, afin que chaque lot possède soit un compteur de passage pour chiffrer sa consommation d'eau, soit par le placement de compteurs individuels pour l'eau des sept entités privatives.

Le placement de ces compteurs aura lieu à la requête d'un des copropriétaires à titre de premières charges communes.

En attendant ce placement, la répartition des frais de consommation d'eau aura lieu proportionnellement au tableau de répartition des quotités de base.

B) Servitudes résultant des conventions ou de destination du père de famille.

Ensuite de la division juridique du bâtiment, ces servitudes se produiront dès la vente à des tiers.

Elles résultent de la destination du père de famille prévue par les articles 692 et suivants du Code Civil ou des conventions entre parties.

Cela se produit notamment :

- lors d'une prise de vue par un appartement au détriment de l'autre ou de la cour.

- par la servitude commune des conduites des eaux de pluie, eaux résiduaires, conduites, etcaetera.

- pour les tuyauteries de tous genres (eau, gaz, électricité, éclairage, etcaetera) téléphone, foyer d'éclairage et aération, etcaetera, leur entretien et similaire.

En général pour toutes les communautés et servitudes existantes entre les parties privatives elles-mêmes, entre ces parties et les parties communes, provenant de plans et/ou leur exécution, ensuite de la construction du bâtiment ou encore ensuite des moeurs et coutumes de la place ou de la destination de certaines parties.

TITRE V.

La comparante déclare vouloir soumettre l'ensemble immobilier objet des présentes, au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

La comparante déclare en vue d'opérations juridiques diverses, vouloir diviser cet immeuble en un immeuble en façade comportant six appartements, un espace mansardé, avec treize caves, tous privatifs.

Les appartements avec la ou les caves qui y seront rattachées constitueront une propriété distincte avec comme accessoires d'une part une fraction du terrain et d'autre part une fraction des parties communes du bâtiment.

La comparante décide de diviser le terrain de l'ensemble immobilier d'une part et les constructions du bâtiment d'autre part en mille/millièmes.

Ceux-ci se répartissent forfaitairement de la façon suivante entre les diverses parties privatives en proportion de leur valeur respective. Pour déterminer cette valeur, la

comparante s'est référé à la valeur locative actuelle des différents biens, sans tenir compte notamment des matériaux utilisés pour leur finition.

CAVE n°1	2/1.000ièmes
CAVE n°2	2/1.000ièmes
CAVE n°3	2/1.000ièmes
CAVE n°4	6/1.000ièmes
CAVE n°5	6/1.000ièmes
CAVE n°6	6/1.000ièmes
CAVE n°7	6/1.000ièmes
CAVE n°8	2/1.000ièmes
CAVE n°9	6/1.000ièmes
CAVE n°10	6/1.000ièmes
CAVE n°11	22/1.000ièmes
CAVE n°12	17/1.000ièmes
CAVE n°13	16/1.000ièmes
- <u>Lot 1.- Rez-de-chaussée gauche</u> Cent cinquante/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	150/1.000ièmes
- <u>Lot 2.- Rez-de-chaussée droit</u> Nonante/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	90/1.000ièmes
- <u>Lot 3.- 1^{er} étage gauche</u> Cent quarante-cinq/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	145/1.000ièmes
- <u>Lot 4.- 1^{er} étage droit</u> Nonante-neuf/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	99/1.000ièmes
- <u>Lot 5.- 2ième étage gauche</u> Cent quarante-cinq/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	145/1.000ièmes
- <u>Lot 6.- 2ième étage droit</u> Nonante-neuf/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	99/1.000ièmes
- <u>Lot 7.- 3 ième étage droit</u> Cent septante-trois/millièmes des constructions du bâtiment et du terrain	173/1.000ièmes

Total : mille/millièmes

1.000/1.000ièmes

=====

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.

Chaque appartement et cave comprendra le nombre de fractions dans les parties communes dont le terrain indiqué au tableau précédent.

Ces valeurs sont acceptées par tous les futurs copropriétaires comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives, par améliorations, embellissement ou autrement.

Aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quote-parts de copropriété par décision de justice.

TITRE VI.

La comparante déclare que sa volonté est que les appartements et les caves forment une propriété distincte de manière qu'elle puisse disposer séparément de chacune de ces propriétés, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, ou les grever de droits réels.

Dans le but de déterminer le droit de propriété et de copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront grevées ou administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, la comparante établira ci-après un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à titre quelconque d'une partie de la propriété.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

TITRE VII. RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

CHAPITRE PREMIER - EXPOSE GÉNÉRAL.

Statut de l'immeuble.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2, § 1er, du Code civil, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de cet immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord des copropriétaires exprimé suivant les majorités dont il sera question ci-après sous le sous-titre "Assemblée Générale", lequel statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Règlement d'ordre intérieur.

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

CHAPITRE DEUX - STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION I. Copropriété indivise et propriété privative.

Division de l'immeuble.

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

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, et caves.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable tous les futurs copropriétaires se cèdent les uns aux autres 1) le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux locaux privatifs dont ils se réservent la propriété entière et exclusive; 2) les quotités afférentes aux mêmes locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Répartition des parties communes.

Le terrain et les autres parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Dispositions diverses.

La description des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes avec leur répartition figure à l'acte de base dont le présent règlement de copropriété fait partie.

Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le tapis plain ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le plancher qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes,

les portes, les fenêtres ou loggias avec leur volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etcaetera, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au plancher supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sera à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple, les compteurs particuliers et conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, gaz brûlés, etcaetera.

Détermination des parties communes.

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

Le sol ou terrain, avec toutes ses servitudes actives et passives.

Les fondations, le gros-œuvre du bâtiment, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, les gaines techniques situées dans les parties communes, la parlophonie, les boîtes aux lettres ainsi que, d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif des parties privatives

Et en général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ou d'après les usages.

SECTION II. Droits et obligations relatifs aux parties privatives et communes.

Parties privatives. Principes.

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa

seule responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux privatifs des autres propriétaires.

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

Il est interdit à un acquéreur d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf accord de l'assemblée générale donné à la majorité des trois/quarts des voix et sauf ce qui est prévu à l'article relatif aux modifications aux parties privatives.

Toutefois, l'interdiction qui précède n'est pas d'application si celle-ci a pour but de rediviser un appartement pour en revenir à la division prévue au présent acte de base ou une division similaire ne dépassant pas le nombre d'appartements prévus par niveau.

Modification aux parties privatives.

A. Quote-parts de copropriété.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs notamment par suite de modification ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quote-parts telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf recours à la procédure devant le juge de paix prévue par la loi.

B. Appartements.

Au cas où un propriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir deux appartements de niveaux différents, mais en se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement "duplex". Dans ces deux cas les quotités attachées aux deux appartements réunis, seront additionnées.

Après avoir réuni deux appartements de l'immeuble on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

Caves.

Une cave ne peut être vendue, donnée en location, ni concédée en jouissance, qu'à un occupant de l'immeuble.

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare et en y incorporant le cas échéant la partie des dégagements communs à leur seul usage, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale.

Ceci s'applique notamment au futur acquéreur des caves un (1), deux (2) et trois (3) qui est autorisé à intégrer le couloir donnant accès à ces trois caves à son espace privatif.

Communication avec propriété contiguë.

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour établir une communication entre son lot et la propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, 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.

Parties communes - principes.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon, porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres propriétaires.

Aucune tolérance ne peut même avec le temps, devenir un droit acquis.

Modification aux parties communes.

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

Si ces travaux de modification profitent à l'ensemble de la communauté, leur coût sera à charge de tous les propriétaires. Dans le cas contraire, il sera à charge des propriétaires qui en bénéficient.

Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne

peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, de toutes autres parties de l'immeuble, visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Volets - persiennes - appareils de radio et de télévision.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de radio ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale fixera à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les locaux privatifs, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble à l'exception des canalisations de radio-et télé-distribution.

Radio et télédistribution.

Chaque propriétaire d'appartement pourra se raccorder à ses frais à la télédistribution.

SECTION III. Administration de l'immeuble.

A) L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE.

Pouvoirs de l'assemblée générale.

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

Composition de l'assemblée générale.

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

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

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit, sans préjudice au droit des autres co-indivisaires d'assister à l'assemblée avec voix consultative seulement.

Sans préjudice de l'article 577-8 § 4, 1° du Code civil, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un

ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quote-parts dans les parties communes.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quote-parts dans les parties communes.

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

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

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 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 décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, l'assemblée générale décide:

1° à la majorité des trois/quarts des voix :

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

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

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

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

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.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Assemblée générale ordinaire et extraordinaire.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, le **premier mercredi du mois de juin, à vingt heures**, au lieu indiqué par le syndic ou celui qui convoque.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par deux propriétaires ou par le conseil de gérance.

En cas d'inaction du syndic pendant plus de huit jours l'assemblée peut être convoquée par un des copropriétaires.

Convocations aux assemblées.

Les convocations sont faites quinze jours francs à l'avance par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

Si une première assemblée n'est pas en nombre une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera en outre s'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité simple.

Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout copropriétaire, empêché d'assister à l'assemblée, pourra donner mandat à la personne de son choix, à l'exclusion du syndic, pour voter en ses lieu et place.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Président et assesseurs des assemblées - bureau.

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix le bureau composé d'un président et de deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence doit être confiée à un des propriétaires.

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

Le syndic peut exercer cette fonction.

Liste de présence.

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

Nombre de voix.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotités de base.

Il sera tenu une liste de présence certifiée par les membres du bureau.

Procès-verbaux.

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

spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs ainsi que les copropriétaires qui le demandent.

Tout copropriétaire peut demander de consulter ce registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

PRÉSENTATION A L'ASSEMBLEE DES COMPTES DE GESTION.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CONSULTATION DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLEE.

Tout propriétaire peut consulter le registre des délibérations de l'assemblée générale et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic de l'immeuble, lequel en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

B) LE SYNDIC.

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Un locataire, usufruitier ou occupant non propriétaire d'un élément privatif de l'immeuble ne peut être nommé syndic, sauf accord unanime des copropriétaires.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui 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.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, paragraphe premier, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3, du Code civil;

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

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

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

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

8° 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.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de quotités en fait la fonction. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

SECTION IV. Répartition des charges et recettes communes.

Entretien et réparations.

1. Chacun des propriétaires des locaux privatifs contribuera aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration et notamment à l'entretien immobilier des locaux communs, proportionnellement aux quotités de base déterminées ci-avant pour la division des parties communes, ces quotités de base étant en concordance avec l'utilité des privatifs.

Les frais résultant de l'intervention du syndic seront mis à charge de l'ensemble des copropriétaires proportionnellement aux quotités de base.

Le syndic devra veiller à l'entretien et au nettoyage des parties communes.

2. Le nettoyage des parties communes sera assuré à tour de rôle par chaque propriétaire pour la volée d'escalier donnant accès à son étage, les propriétaires des appartements des étages assurant à tour de rôle le nettoyage du hall, le trottoir étant nettoyé alternativement par chaque copropriétaire à tour de rôle, à moins que l'assemblée générale des propriétaires ne décide de faire assurer l'entretien du trottoir, du hall et des escaliers par une femme d'ouvrage dont la charge sera répartie suivant les quotités de base.

3. L'entretien, les réparations et restaurations de la cage d'escalier se répartissent entre les propriétaires des appartements des étages.

L'entretien, les réparations et restaurations du hall, de l'électricité pour éclairer le hall d'entrée, des caves communes, les dégagements des caves et des caves communes se répartissent suivant les quotités de base.

4. Chauffage.

Le chauffage de chaque entité privative se fait au moyen de convecteurs placés dans chaque appartement.

5. Toiture.

La toiture et les corniches sont uniquement accessibles pour les besoins de leur entretien et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment la machinerie de l'ascenseur.

Aucune antenne n'est prévue sur la toiture.

L'entretien et le renouvellement de la toiture et des corniches et gouttières, l'étanchéité des terrasses, sont répartis suivant les quotités de base.

Pour les besoins de cet entretien, les propriétaires ou occupants du dernier étage devront donner accès à leurs locaux privés, si nécessaire.

6. Réparations et travaux.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Réparations urgentes.

Toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telle que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières et caetera, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans demander l'autorisation.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance; le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie. En cas d'assemblée générale, la majorité simple des voix valablement émises sera suffisante pour décider l'exécution des travaux.

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces réparations et travaux devront être demandés par des propriétaires intéressés réunissant une quotité d'au moins trente pour cent et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que sur avis favorable de trois-quarts des voix.

Toutefois les travaux pourront être décidés par une partie des propriétaires représentant les cinquante pour cent des voix valablement émises, si ceux-ci s'engagent à supporter entièrement la dépense.

7. Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyages des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si des propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leur clé de locaux privatifs à un mandataire habitant dans un rayon de dix kilomètres, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic de telle sorte que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, même si ces travaux devaient durer plus de quarante jours.

Impôts.

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 à raison proportionnelle des quotités de base.

Divers.

La responsabilité découlant de l'article 1386 du code civil, ainsi que de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent proportionnellement aux quotités de base, pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

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

Recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion des quotités de base.

SECTION V. Assurance - reconstruction.

Assurance commune.

Tout copropriétaire devra s'assurer contre les risques d'incendie et autres tant pour ses parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble à raison de sa quote-part exprimée en quotités communes. Si une surprime était exigée en raison de la profession exercée par un des copropriétaires, ou pour quelque autre cause que ce soit, inhérente à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge du copropriétaire en cause.

L'assurance tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers.

L'assemblée générale décidera du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance ainsi que des

montants pour lesquels elle est contractée, sauf pour les premières assurances qui ont été contractées par le comparant.

Le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à l'effet de cette assurance toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

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

Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés ou hypothécaires. La présente clause ne pourra donc leur porter préjudice, leur intervention étant requise à cet effet.

Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel.

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total.

L'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité requise par la loi.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal

courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé: un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts légaux, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors 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 quotités dans les parties communes.

Assurances supplémentaires.

a/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires n'aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b/ les propriétaires qui, contrairement à l'avis de 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 intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront en toute liberté.

Assurance contre les accidents.

Une assurance sera le cas échéant contractée contre les accidents pouvant survenir à des préposés de la collectivité,

de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixées par l'assemblée générale, le syndic devra exécuter les décisions de l'assemblée sur ce point avec diligence.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée par les soins du syndic contre les accidents de travail de la femme d'ouvrage conformément aux dispositions légales en vigueur.

Pour ce qui concerne les premières polices d'assurances qui seraient contractées par le comparant tant pour les polices incendie que responsabilité civile, lois, etcaetera, les copropriétaires seront tenus de les reprendre.

CHAPITRE TROIS. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Majorité.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des voix.

Procès-verbaux.

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

Un duplicata de ce livre de gérance, devra être tenu dans l'immeuble à la disposition de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourraient en demander communication au syndic.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées; il sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. Entretien.

Travaux d'entretien.

Les travaux d'entretien des façades y compris les châssis et garde-corps devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

Ces frais seront répartis au prorata des quotités de base.

Le renouvellement et la réparation des châssis incombera à chaque propriétaire de l'étage concerné.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bons soins et entretien.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées pouvant dépendre des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an par un ramoneur juré. Ils doivent pouvoir en justifier au syndic.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété privée et exposent par leur inaction, les autres parties privatives ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque le syndic à tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés.

SECTION II. Aspect.

Esthétique et publicité.

Il est permis d'apposer sur la façade de l'immeuble, à côté de la porte d'entrée, une plaque de bon goût admise par l'assemblée générale indiquant la raison sociale ou la profession de chaque occupant.

Les copropriétaires et les occupants de l'immeuble ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, linges et autres objets pouvant nuire à l'esthétique.

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

S'il est fait usage de rideaux aux fenêtres, ils devront être d'un modèle uniforme en voile de teinte claire. Les persiennes et jalousies devront également être de teinte claire.

Il est toutefois permis d'apposer dans le hall d'entrée de l'immeuble et sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession, ou sa raison sociale, les jours et heures de visites, l'étage de l'appartement.

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres.

Sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

L'assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être

apposés les panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux diverses parties privatives. Ces affiches ou panneaux peuvent également être placés aux fenêtres. Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée.

SECTION III. Ordre intérieur.

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades, la cage d'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

Dépôts dans les parties communes.

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

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

Travaux de ménage.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage.

Installation du gaz.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières à rupture sous la pression du gaz, ces tuyaux doivent répondre aux normes imposées par les organismes distributeurs du gaz ou les règlements communaux en la matière.

Animaux.

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Occupation en général.

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

Les appartements devront être occupés décemment, ils ne pourront servir de maison de passe ou d'habitation pour une personne notoirement de mauvaise vie ou moeurs.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, de télévision etc... est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

En cas d'abus l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple des voix pourra ordonner la suppression du raccordement de l'appartement où les abus ont lieu.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et autres locaux privatifs, à l'exception des moteurs actionnant des appareils ménagers, ceux nécessaires aux appareils et machines de bureau, employés par les titulaires de professions libérales ou similaires, et les occupants des locaux commerciaux.

SECTION V. Destination des locaux.

Sous réserve de prescriptions plus strictes des autorités publiques compétentes, les dispositions ci-après règlent l'emploi des locaux.

Les appartements du rez-de-chaussée et des étages seront affectés à l'usage d'habitation résidentielle sans exclure moyennant les autorisations administratives le cas échéant nécessaires l'exercice d'une profession libérale ou similaire.

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

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

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

L'espace mansardé pourra être affecté à usage de logement moyennant permis d'urbanisme. Il pourra également servir de local d'appoint au propriétaire d'un des appartements. Il pourra également être affecté à usage d'atelier d'artiste ou similaire au besoin moyennant obtention d'un permis d'urbanisme.

SECTION VI. Nettoyage des parties communes.

Charges municipales.

Nettoyage des parties communes.

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

Charges municipales.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION VII. Gérance.

Conseil de gérance.

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

S'il n'est lui-même propriétaire le syndic assistera aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative seulement .

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents .

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Pouvoirs du syndic.

Le syndic agissant dans les limites de sa mission engage valablement les copropriétaires de l'immeuble même absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Attribution du syndic.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres du conseil de gérance les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il 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 a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

Il veille au bon entretien général de l'immeuble. Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Provisions.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi de la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires, le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale; à défaut de paiement le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement du service commun, à sa bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes

Si les locaux privatifs du défaillant sont donnés en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic.

A titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement et irrévocablement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat et de procédure exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

SECTION VIII. Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de

famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du conseil de gérance.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

SECTION IX. Règlement des charges communes.

Indivision - usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'une partie privative, de démembrement en nue propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes à la dite partie privative.

Mutation de parties privatives.

1. En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois par un avis indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires l'état:

a) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

b) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

c) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire en informe les parties.

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

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

a) 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.

b) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice au droit du cédant ou vendeur de convenir à son profit avec l'acquéreur, à charge de ce dernier, du paiement d'une somme du même montant.

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.

3. Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date notifiée au syndic par le nouveau propriétaire par lettre recommandée.

Location.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

SECTION X. Dispositions générales.

Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le syndic, le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de gérance.

Tout différend entre copropriétaires au sujet du présent règlement général de copropriété, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause et à défaut d'accord, par le président du tribunal civil de la

situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente. Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort exécutées entre les parties sans recours quelconques.

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

Premières charges communes.

Les frais du présent acte de base fixés à trois mille cinq cents EUROS (3.500,00 EUR) seront supportés par les futurs acquéreurs de locaux privatifs qui auront à payer forfaitairement un montant de cinq cents EUROS (500,00 EUR) par entité privative créée au terme du présent acte de base.

La comparante, représentée comme dit est, nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte antérieurement à la signature et dans un délai suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE.

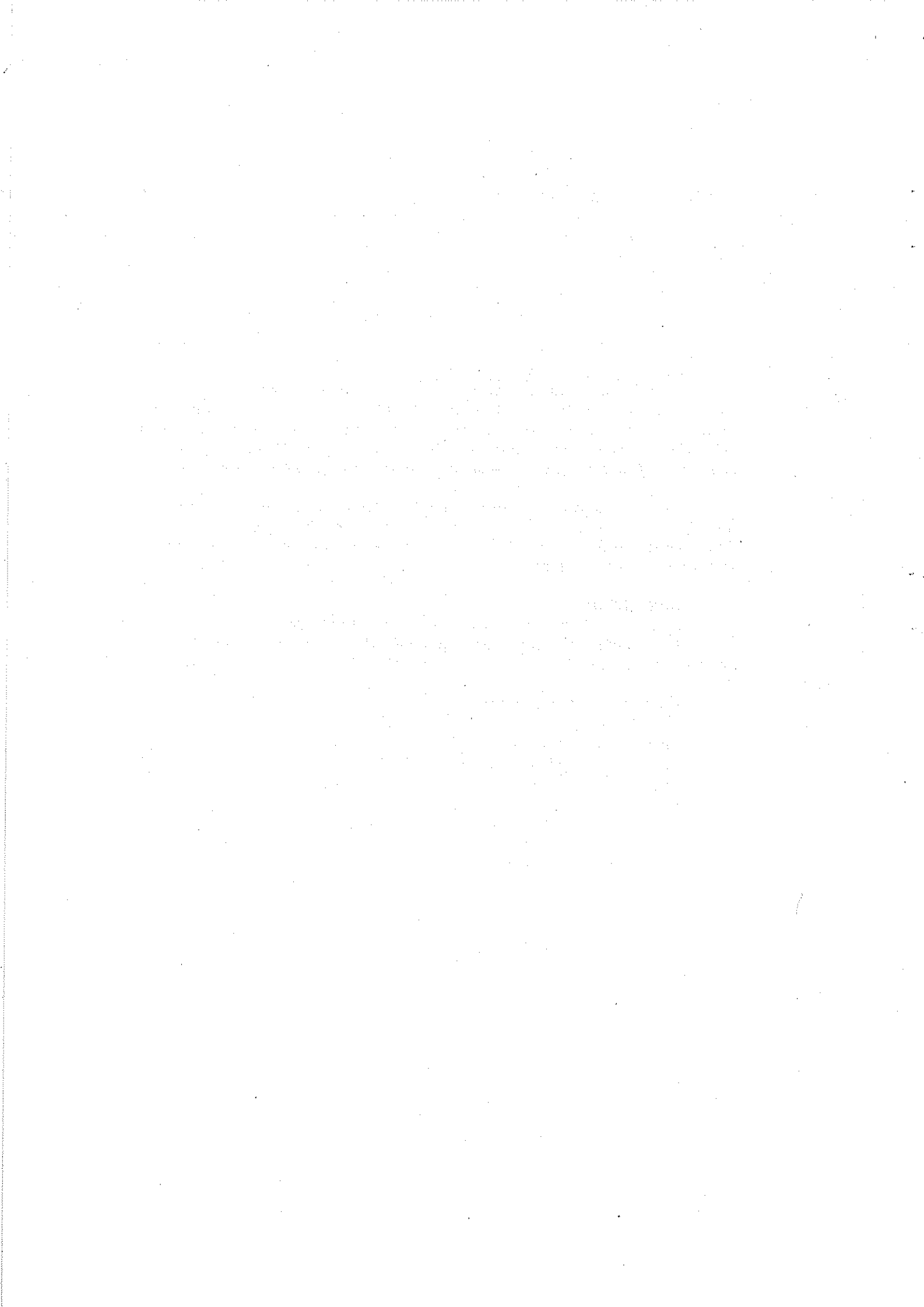
Fait et passé à Schaerbeek, en l'étude.

Et après lecture intégrale et commentée de l'acte, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek, 1^{er} Bureau
dix-huit Rôles deux renvois, le 28 novembre 2007
Vol. 56 fol. 46 Case 01 Reçu vingt-cinq euros
(25,00€)

Le Receveur (signé) J. MODAVE



Annexe à l'acte numéro
12679

PROCES-VERBAL D'ACTE DE BASE

L'an deux mil sept, le seize août

Nous soussignés :

BUREAU D'EXPERTISES IMMOBILIERES J-L HANNESSE et ASSOCIES, dont les bureaux sont situés rue Vanderkindere, 465-467 à 1180 Bruxelles, représenté par le Géomètre-Expert Immobilier **Jean-Luc HANNESSE**, légalement admis en cette qualité et assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Nivelles,

Agissant à la requête de :

L'étude du **Notaire Louis DECOSTER**, située avenue Louis Bertrand n°2 à 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

Ayant pour mission de procéder à la division, en parties privatives et en parties communes, de l'immeuble désigné et décrit ci-après et sis :

Rue Gustave Huberti n°37
Angle de la rue Fernand Séverin
B - 1030 Bruxelles (Schaerbeek)

DECLARONS :

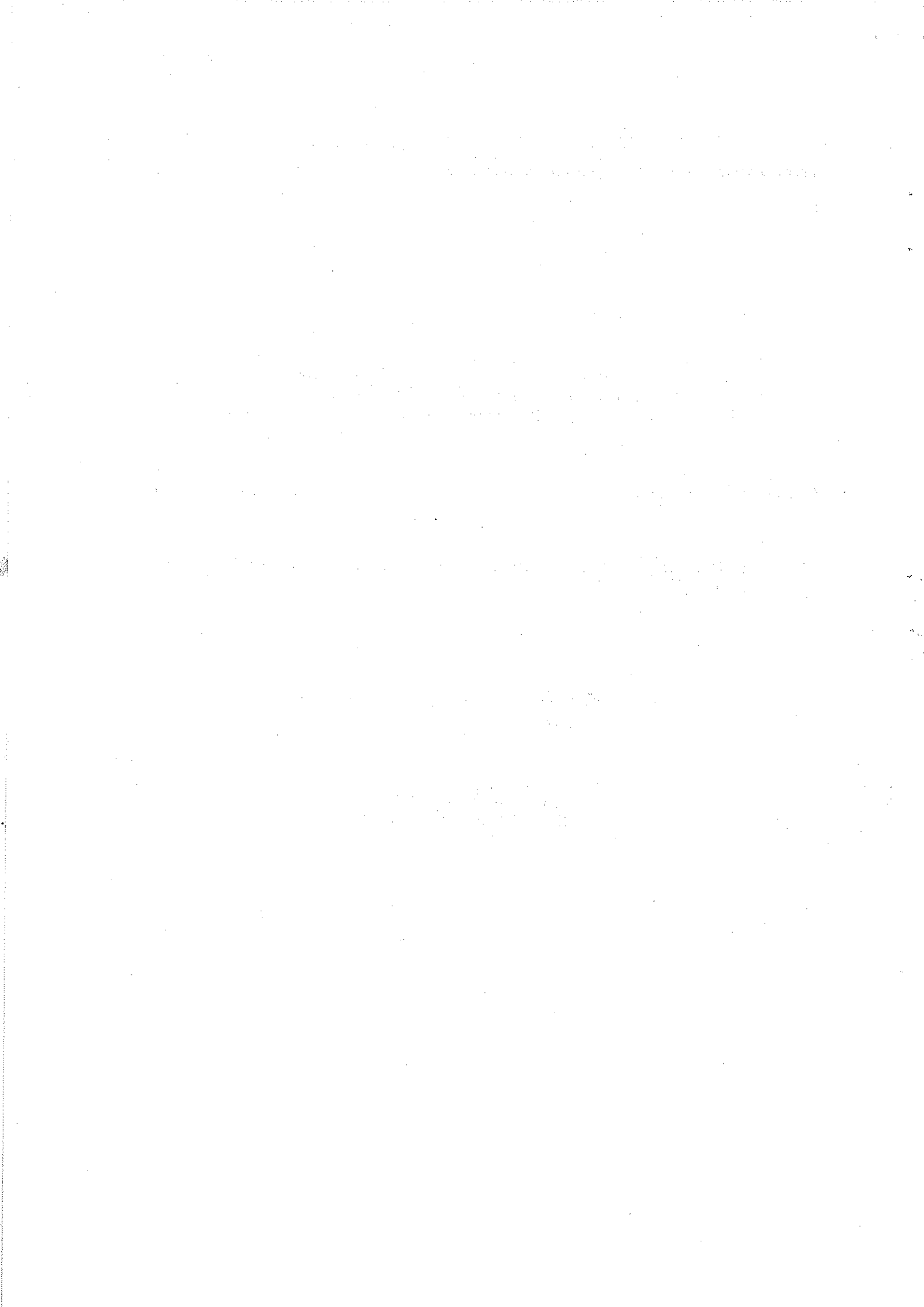
Nous être rendus sur les lieux aux dates que dessus et, après une visite détaillée des lieux et toute prise de notes nécessaires à notre mission, avoir consigné comme suit le résultat de nos investigations et calculs.

* * *

Le terrain contient en superficie : 1 a 40 ca (un are quarante centiares)

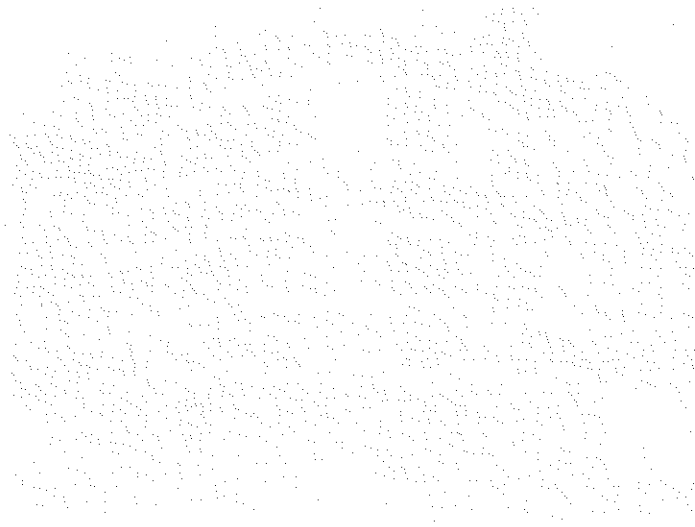
Données cadastrales : matrice n°3536 – section A, numéro 188 M 2.

Revenu cadastral : 2 290 euros (d'après déclaration).





Ar 3



PLANS

Les plans suivants, à l'échelle de 1/200, figurent au présent procès-verbal de division :

- le plan du sous-sol,
- le plan du rez-de-chaussée,
- le plan de l'étage type (1^{er} étage = 2^{ième} étage),
- le plan du 3^{ième} étage (combles).

DIVISION

L'immeuble est situé rue Gustave Huberti n°37 (angle de la rue Fernand Séverin) à 1030 Bruxelles (Schaerbeek) et sera divisé en parties privatives et en parties communes. Chacune des parties privatives comprendra, en copropriété et indivision forcée, une quote-part des parties communes.

DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES

1/ Description des locaux et dégagements communs

Ils comprendront :

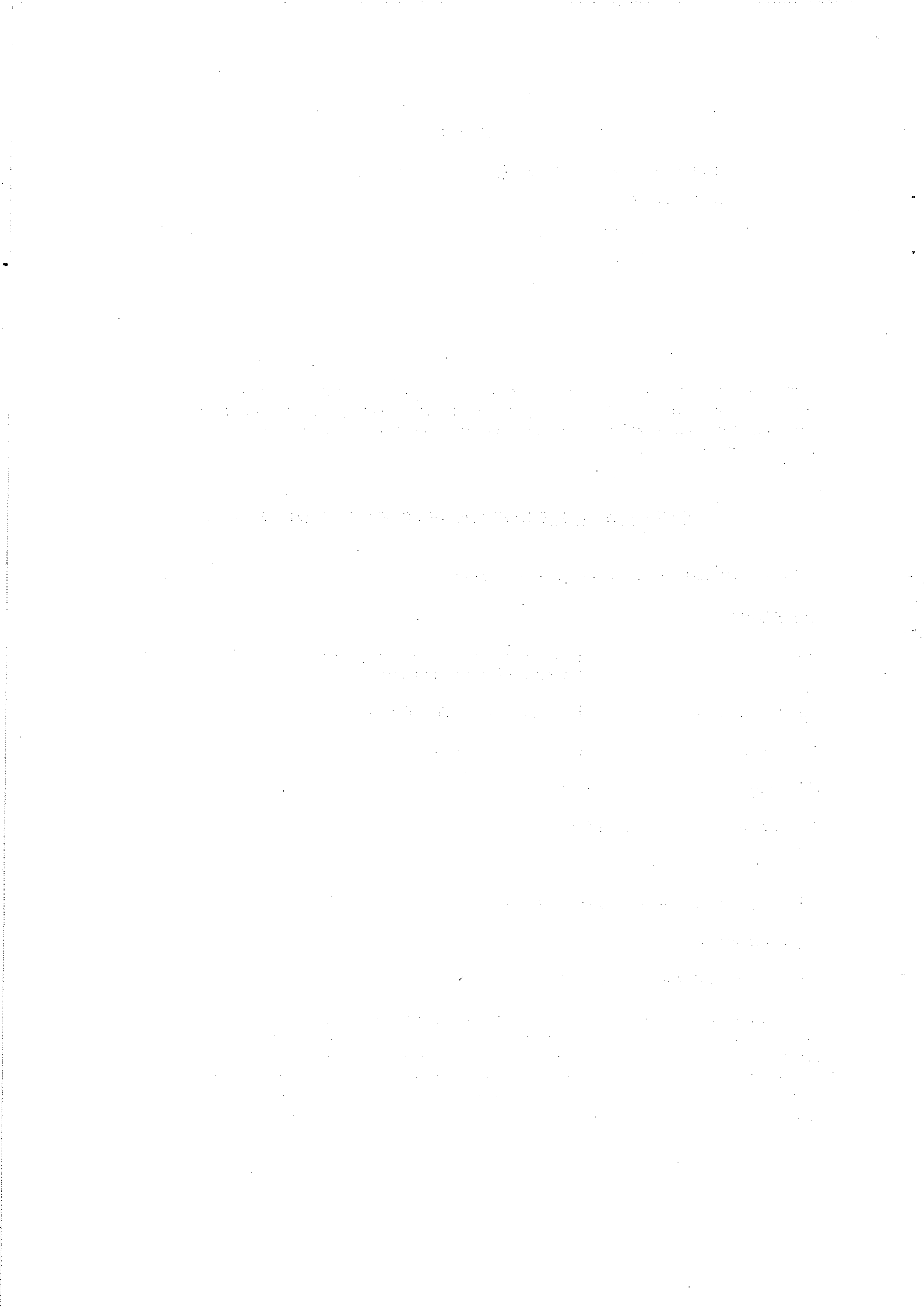
- Sous-sol :** dégagement avec volée d'escalier vers étages, coin à compteurs, divers dégagements face aux caves privatives.
- Rez-de-chaussée :** hall d'entrée avec volée d'escalier vers étages et vers sous-sol.
- 1^{er} étage :** palier et volée d'escalier vers étages.
- 2^{ème} étage:** palier.
- 3^{ième} étage :** néant.

2/ Description des éléments communs

Ils comprendront :

a) Le terrain (voir titre de propriété)

b) Les éléments suivant de la construction : les fondations, le gros-œuvre du bâtiment, la toiture et son recouvrement, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eau pluviale, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, la mitoyenneté, les murs pignons et les murs de clôture, les gaines techniques situées dans les parties communes, la parlophonie, les boîtes aux lettres ainsi que, d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif des parties privatives.



DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES

Elles comprendront :

Sous-sol : **treize caves** numérotées de 1 à 13 et actuellement non attribuées.

Lot 1

Rez-de-chaussée gauche : **un appartement comprenant** : hall, pièce de séjour, cuisine, deux chambres, salle de bain, wc (accessible par le hall d'entrée), cour à usage privatif.

Lot 2

Rez-de-chaussée droit : **un appartement comprenant** : hall, pièce de séjour, petite cuisine, chambre, salle de bain attenante, wc.

Lot 3

1^{er} étage gauche : **un appartement comprenant** : hall, salon, salle à manger, cuisine, une chambre, salle de bain, terrasse, wc (accessible par le palier).

Lot 4

1^{er} étage droit : **un appartement comprenant** : hall, wc, cuisine, pièce de séjour, petit dégagement, deux chambres.

Lot 5

2^{ième} étage gauche : **un appartement comprenant** : hall, salon, salle à manger, cuisine, une chambre, salle de bain, terrasse, wc (accessible par le palier).

Lot 6

2^{ième} étage droit : **un appartement comprenant** : hall, wc, cuisine, pièce de séjour, petit dégagement, deux chambres.



Lot 7

3^{ème} étage (sous combles) :

volées d'escalier y accédant (à partir de la première marche située au-dessus du palier du 2^{ème} étage); espace mansardé à aménager au gré de son futur propriétaire après obtention au besoin d'un permis d'urbanisme et jouissance partielle de la plate-forme aménagée en terrasse moyennant obtention d'un permis d'urbanisme.

DESCRIPTION DES ELEMENTS PRIVATIFS

Dans chacune des parties privatives sont considérés comme privatifs les éléments suivants : les portes d'entrée des appartements et des caves privatives, les portes intérieures des appartements, les châssis de fenêtres, les volets éventuels, les cloisons intérieures, les plafonnages, les carrelages et/ou planchers et/ou les pavements et autres revêtements de sol, les carrelages muraux, les installations sanitaires, les équipements de cuisine, les convecteurs au gaz et leur tuyauterie (situés dans chaque appartement), les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité intérieures à chaque appartement ainsi que, de manière générale, tout ce qui est à usage exclusif d'une des parties privatives.

COMPTEURS

Au sous-sol, face à la volée d'escalier :

- Un compteur général d'eau,
- Sept compteurs de gaz,
- Sept compteurs électriques.

Remarque : il faudra, le cas échéant, régulariser la situation en plaçant un compteur de passage d'eau dans chaque unité et un compteur électrique pour les dégagements communs

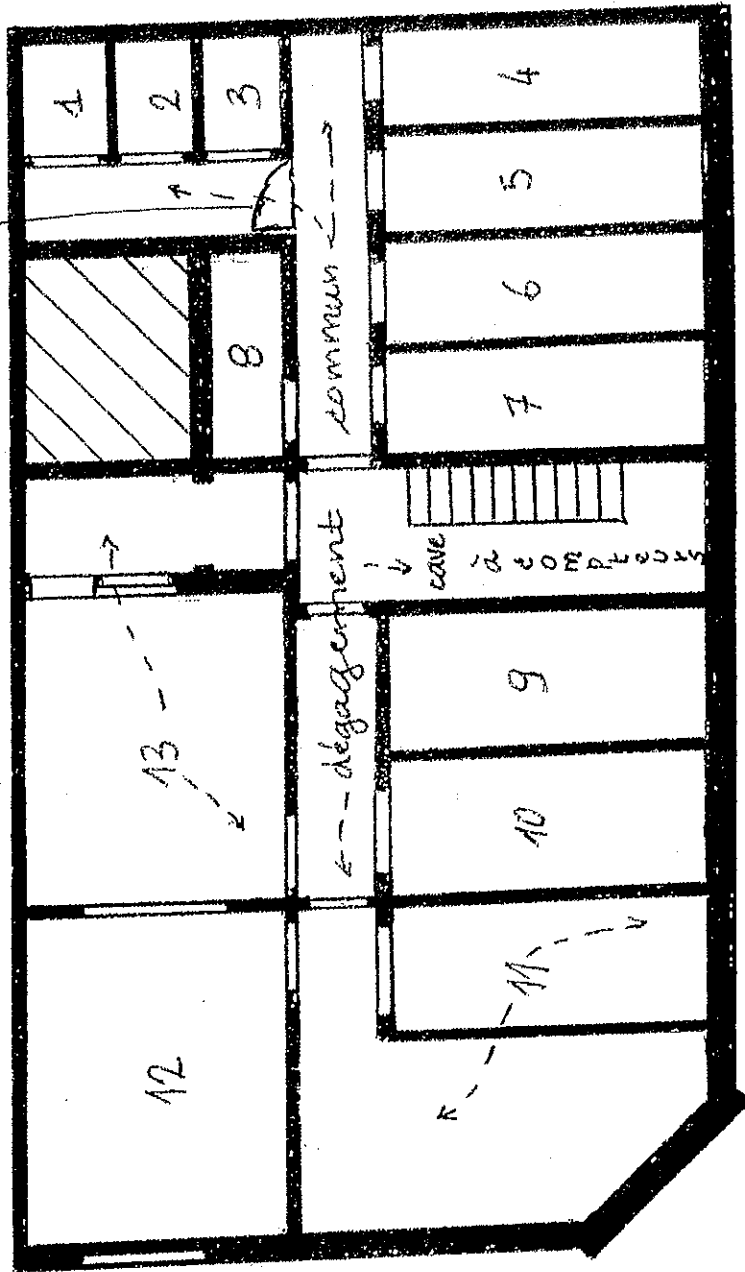
ATTRIBUTION DES CAVES

Treize caves numérotées de 1 à 13 et non attribuées actuellement.

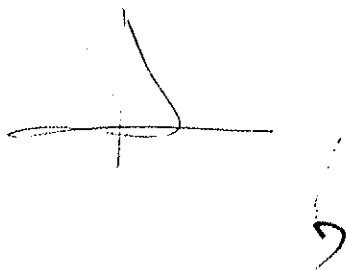
SERVITUDES

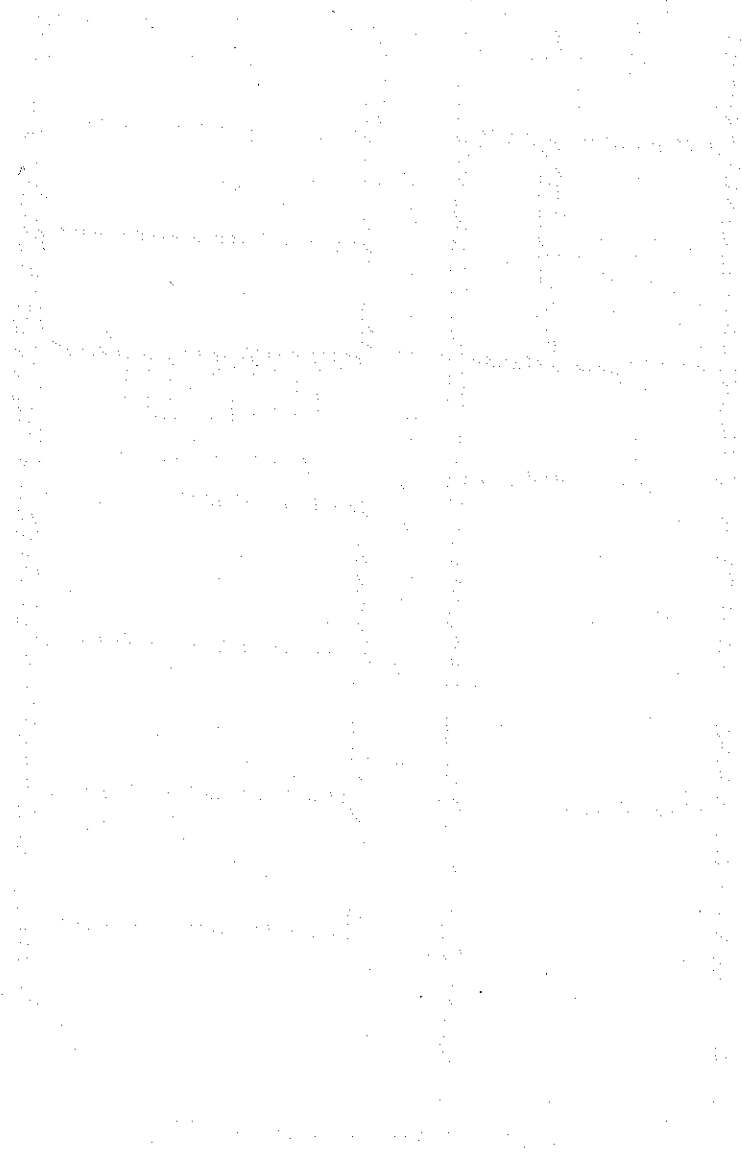
Toutes servitudes en matière de copropriété.

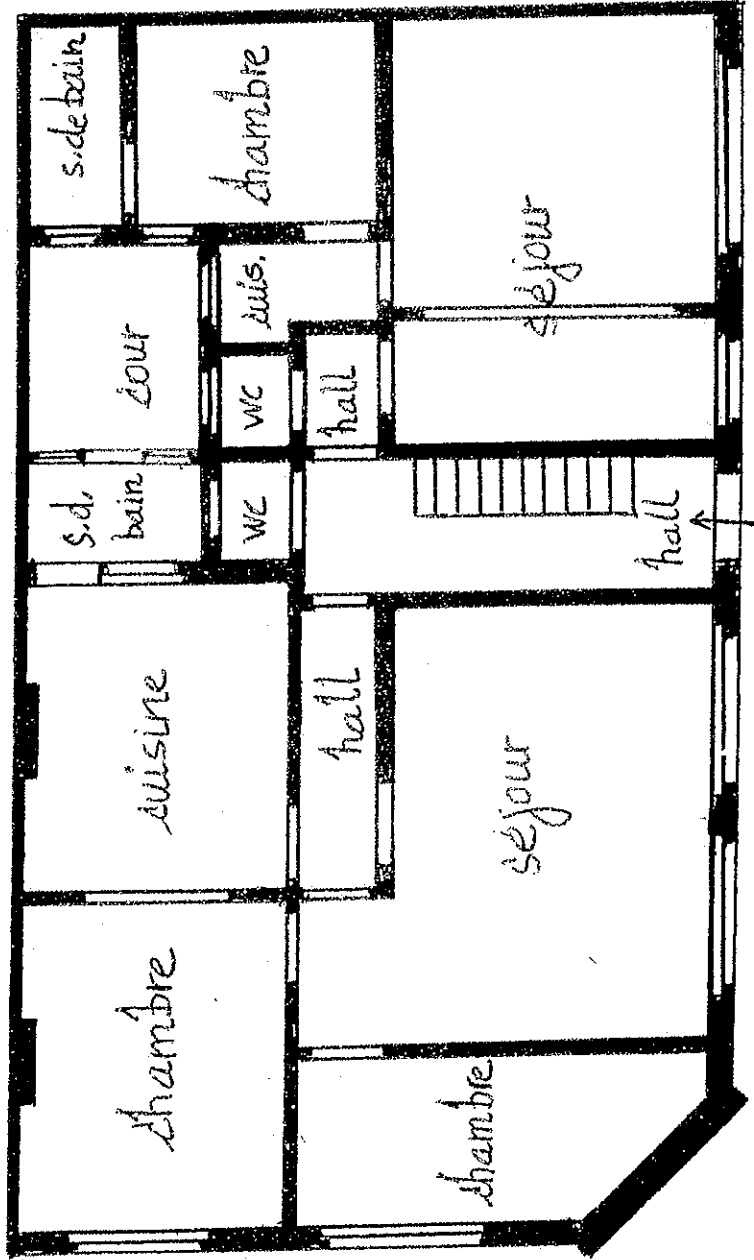
Espace pivotel en cas de réunion des caves 1, 2 et 3 au moins d'un seul propriétaire qui pourra faire, dans ce cas, placer une porte à l'entrée du couloir.



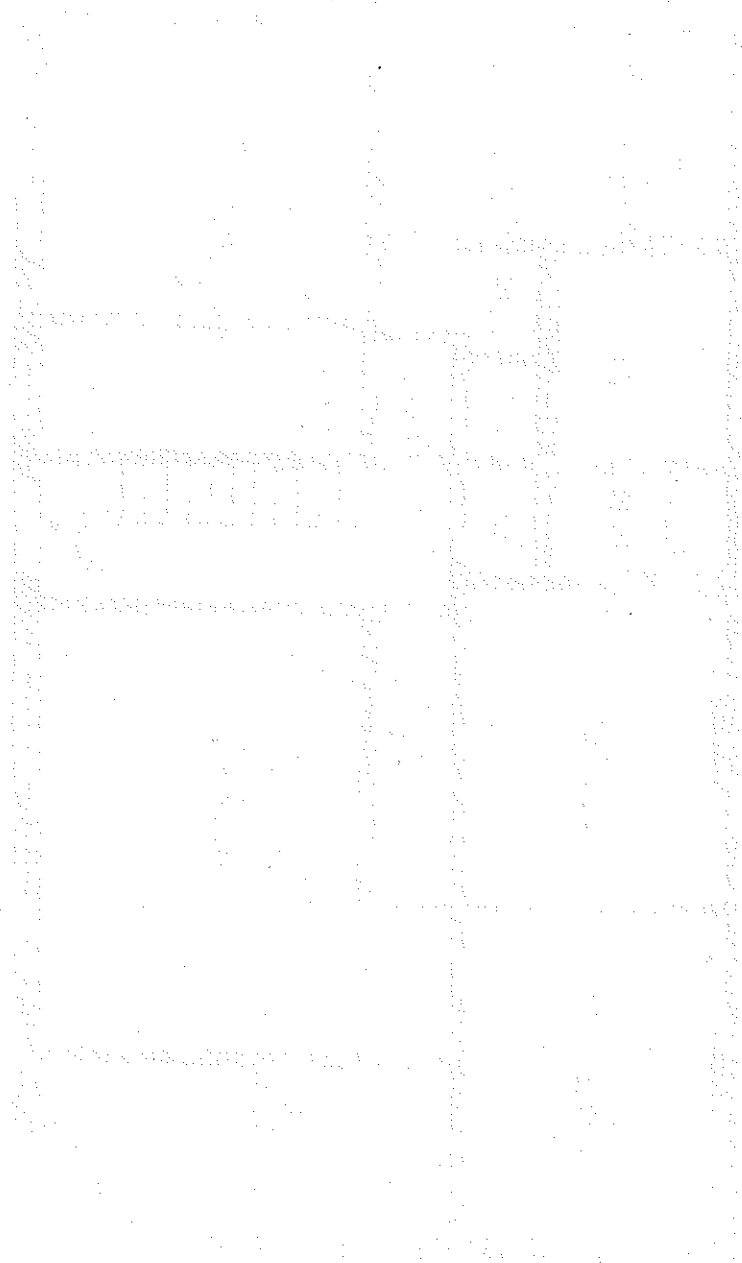
Sous - Sol

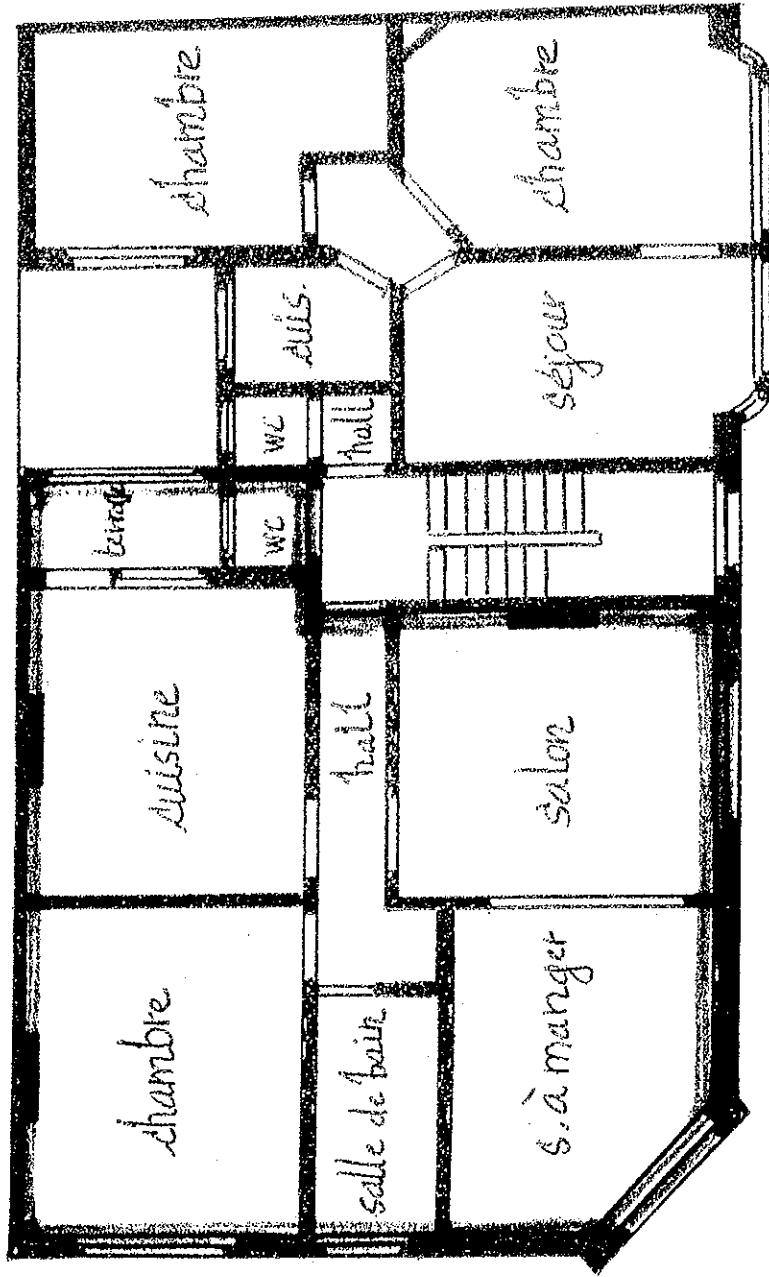






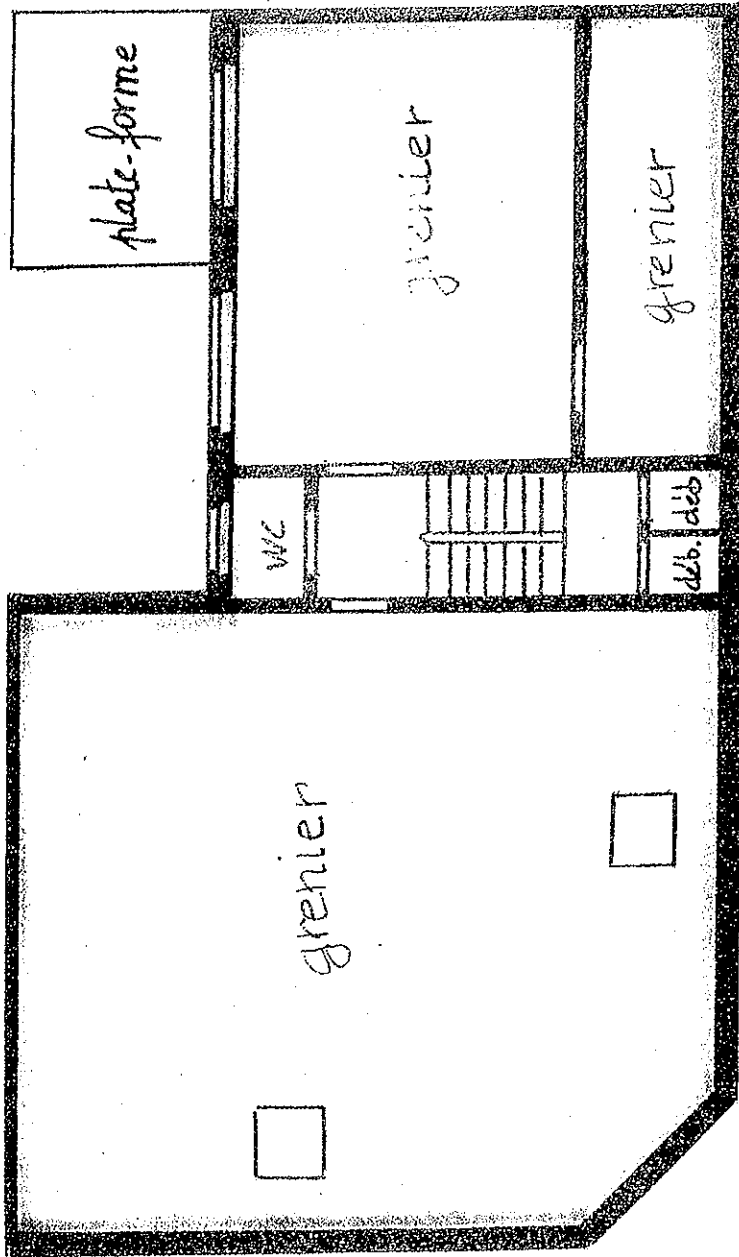
Rez-de-Chaussée





Etage - Type (1er = 2e)

[Handwritten signature]



3^e Etage (sous combles)

[Handwritten signature]

Enregistré à Schaerbeek, 1^{er} Bureau
 11 10ies / renvoi, le 28 novembre 2017
 vol. 6/13 fol. 26 case 13 Reçu vingt cinq euros.
 Le Procureur. (Cⁿ 25/22)

[Handwritten signature]
 H. DAVE

