

FF/FREDERIQUE,
19.01.2004.
Dossier 3346/1.

"Avenue Jean-François Debecker, 99/101".

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
ayant son siège à Woluwe-Saint-Lambert, avenue Jean-François
Debecker, 99/101.

DATE 29.6.2004. ACTE DE BASE REP. NR 8812.
REGLEMENT DE COPROPRIETE.
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

L'AN DEUX MIL QUATRE.
Le vingt-neuf (juillet) *fin : fin. Y*
Devant Nous, Luc POSSOZ, Notaire résidant à Bruxelles.

COMPARAISSENT :

1.

2.



PROVINCE DE BRUXELLES - VILLE DE BRUXELLES

CHAPITRE I - DESCRIPTION DU BIEN - DENOMINATION - SERVICE

Section I - DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

4. Immeuble à bâtir avec jardin, sur terrain
situé avenue Jean-François Debecker, 99/101.

- cadastré selon titre et extrait récent du plan
cadastral Section F 103/8/23 pour une superficie de mille
sept cent vingt-cinq centiares.

- tenant au nord, outre à ladite avenue, sur terrain

au fond à l'ouest et à droite à

PROVINCE CADASTRALE : DOUZE MILLE NEUF CENT CINQ

- ci-après dénommés " COMPARANT ".

Lequel comparant, préalablement au statut immobili
faisant l'objet des présentes, nous expose ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE.

1°) Il est propriétaire de l'immeuble situé à Wol
Saint-Lambert, avenue Jean-François Debecker, 99/101,
amplement décrit ci-après, destiné à la scission en six
juridiquement distincts.

2°) Le présent acte crée le statut du bien qui est
sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Il est constitué de l'acte de base comprenan
description de l'ensemble immobilier, des parties priva
et communes ainsi que la fixation de la quote-part

parties communes afférentes à chaque partie privative, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base, le règlement de copropriété ainsi que le règlement d'ordre intérieur dont s'agit.

PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE.

CHAPITRE I - DESCRIPTION DU BIEN - URBANISME - SERVITUDES.

Section I - DESCRIPTION DU BIEN.

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT.

L'immeuble à appartements avec jardin, sur et avec terrain, avenue Jean-François Debecker, 99/101.

- cadastré selon titre et extrait récent de matrice cadastrale Section B 103/P/23 pour une superficie de seize ares trente-six centiares.

- tenant ou tenu, outre à ladite avenue, à gauche à au fond à et à droite à

REVENU CADASTRAL : DOUZE MILLE NEUF CENT DEUX (12.902€) EUROS.

Tel que le terrain de ce bien est figuré sous teinte rose au plan avec procès verbal de mesurage dressé par Monsieur Pierre VAN INGELGEM, géomètre-expert immobilier le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-deux resté annexé à l'acte reçu par le notaire Jacques POSSOZ le vingt-deux octobre mil neuf cent soixante-deux dont question infra.

Section II - ORIGINE DE PROPRIETE.

Le terrain du bien prédécrit appartenait antérieurement à

beek qui l'avaient acquis aux termes de l'acte reçu par le notaire Jacques POSSOZ à Bruxelles le vingt-deux octobre mil neuf cent soixante-deux

deuxième
feuillet

H207633



transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles
cinq novembre suivant volume 2752 numéro 4.

Ils ont ensuite fait ériger 1 constructions à le
frais

T sur + 96
+ 99

de
2752
/ 4

Les futurs titulaires de droits quelconques dans le
prédécrit devront se contenter de l'origine de propriété
précède, à l'appui de laquelle ils ne pourront exiger d'au
titre qu'une copie libre des présentes.

Section III - URBANISME - SERVITUDES - CONDITIONS SPÉ
LES - MITOYENNETES - SUBROGATION.

A. Situation urbanistique.

Interrogée par le Notaire soussigné quant à la situa
urbanistique du bien prédécrit, la Commune de Woluwe-Sa
Lambert a répondu ce qui suit par sa lettre du quat
janvier deux mil quatre, dont le contenu est ici litt
lement reproduit :

« Renseignements urbanistiques concernant un bien s
avenue J.F. Debecker, 99-101 - cadastré : section b nu
103/P/23.

En réponse à votre lettre, nous vous prions de n
que :

- le bien n'est pas repris dans les limites d'un pla
lotissement ou d'expropriation approuvé.

- le bien est situé dans les limites du plan particu
du sol n° 13 approuvé le 25.05.2000.

- le bien est situé dans une zone d'habitation du
Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté
Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03
2001.

- il n'est pas repris dans une liste de sites
monuments classés ou susceptibles de l'être, ni ins

d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles Capitale.

- il n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 26/06/2003, permet aux acquéreurs d'obtenir, sous certaines conditions, une prime à l'acquisition d'un logement dont le montant varie en fonction de sa surface.

Tout renseignement peut être obtenu auprès du Service des Propriétés communales (Tel : 02/761.28.18) ».

Copie du dit règlement est présentement remis au comparant.

En outre, le comparant déclare que le bien prédécrit n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et que par conséquent, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien prédécrit aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de la dite Ordonnance.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1 de cette Ordonnance ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Le comparant déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'un plan d'expropriation ni d'une mesure de protection prise en vertu de la législation sur les monuments et sites.

B. Conditions spéciales.

L'acte du notaire Jacques POSSOZ prénommé du vingt-deux octobre mil neuf cent soixante-deux fait référence aux titres de propriété antérieurs étant les actes reçus par le notaire Victor SCHEYVEN à Bruxelles des vingt et un janvier mil neuf cent vingt-deux et dix mars mil neuf cent vingt-trois, lesquels stipulent textuellement ce qui suit :



« Il est interdit aux acquéreurs et à leurs ayants d'établir sur le bien présentement vendu des débits de boissons, ateliers, magasins et généralement aucun commerce d'industrie insalubre, incommode ou dangereux et qui soit de nature à nuire aux voisins. »

Ces actes stipulent en outre que l'avenue Jean-François Debecker ainsi que le chemin de décharge reliant cette avenue (actuellement avenue) à la rue Notre Dame « devront être établis à perpétuité à titre de servitude et sans indemnité au profit de tous les terrains auxquels ces rue et chemin de décharge donnent accès, ainsi qu'au profit de tous les terrains restant appartenir au vendeur ou lui appartenir. »

Il est également stipulé que les clôtures que les acquéreurs pourraient élever sur le terrain présentement vendu, devront être établies sur sol mitoyen et aux frais des acquéreurs. »

C. Mitoyennetés.

Le comparant déclare que les mitoyennetés avec propriétés voisines ont été dûment réglées en leur temps et ont fait l'objet du procès-verbal dressé contradictoirement par les géomètres-experts immobiliers, Messieurs J. WALCHERS, rue Charles Degroux, 117 à 1040 Bruxelles et Charles STRUYF, kerkplein, 13 à Zaventem, le seize décembre mil neuf cent septante et un.

Les murs et clôtures séparatifs d'avec ces propriétés sont, dès lors, mitoyens.

D. Subrogation.

A l'égard de toutes les clauses de la présente section les futurs titulaires de droits quelconques dans le présent acte prédéfini seront subrogés dans tous les droits et obligations du promoteur et devront agir à leurs frais, risques et périls et sans intervention de ce dernier, ni recours contre lui.

CHAPITRE II - DIVISION EN LOTS PRIVATIFS ET PARCELLES COMMUNES - PLANS.

Section I - Division.

En vue d'opérations juridiques diverses, le comparant déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété horizontale 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.

Il requiert dès lors le Notaire soussigné de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base de l'immeuble dont s'agit.

Le comparant déclare opérer la division de l'immeuble en cinq appartements, un studio et cinq emplacements de parking.

Cette déclaration de volonté, actée aux présentes, crée dès ce moment les dits appartements, le studio et les emplacements de parking qui sont dès lors susceptibles de faire l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chaque appartement, studio et emplacement comporte :

- a) une partie en propriété privative et exclusive.
- b) un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble et dans le terrain prédécrit.
- c) le cas échéant, une partie en jouissance privative et exclusive sur copropriété commune.

Il est fait observer que les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes.

Dès lors, les dites parties communes parmi lesquelles le dit terrain, prédécrit se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

La division de l'immeuble en appartements, studio et emplacements donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Ces parties communes sont divisées en mille/millièmes et attribuées comme indiqué ci-après.

Les appartements, studio, emplacements de parking ainsi que les locaux à usage commun sont décrits aux plans annexés au présent acte, de même que ci-après :



Section II. - PLANS.

Le comparant a établi, les plans des différents n° de l'immeuble.

A l'instant, le comparant nous remet en copie les suivants :

- un plan de la façade avant, vue de l'avenue François Debecker.
- un plan de la façade latérale.
- un plan de la façade latérale.
- un plan en coupe arrière.
- un plan du sous-sol.
- un plan du rez-de-chaussée.
- un plan de l'étage type.

Ces plans sont signés "ne varietur" par le comparant Nous, Notaire, pour être annexés aux présents statuts ils font partie intégrante.

OBSERVATIONS QUANT AUX PLANS.

La description du bâtiment par la description des est réalisée face à l'immeuble, depuis l'avenue Debecker.

Les parties communes sont figurées aux plans sous rose.

Les parties privatives sont figurées sous liseré v.

Les parties communes à usage privatif le sont liseré orange.

Les données des plans ne sont toutefois qu'indicatives le bâtiment étant en effet complètement construit.

Par le seul fait de leur acquisition, les acquéreurs éventuels sont censés avoir examiné le gros-oeuvre parachevément de l'immeuble.

Aucune action ni recours ne pourra dès lors être intentée contre le comparant du chef de discordance entre la corrélation existante et celle décrite aux plans susvisés présent acte et ses annexes.

DESCRIPTION DETAILLEE DU BATIMENT.

PLAN 1 - FACADE AVANT.

On y aperçoit la façade avant, avenue Debecker ainsi que l'entrée commune de l'immeuble cotée dans cette avenue sous le numéro 99.

PLAN 2 - FACADE ARRIERE.

On y aperçoit la façade arrière.

PLAN 3 - FACADE LATERALE.

On y aperçoit la façade latérale.

PLAN 4 - COUPE.

On y aperçoit le plan en coupe latérale.

PLAN 5 - SOUS-SOLS.

On y aperçoit notamment :

a) Parties privatives.

- la cave « 1 » (une) rattachée à l'appartement du deuxième étage arrière, la cave « 2 » (deux) rattachée à l'appartement du premier étage avant, la cave « 3 » (trois) rattachée à l'appartement du deuxième étage avant, la cave « 4 » (quatre) rattachée à l'appartement du premier étage arrière et la cave « 5 » (cinq) (indiquée au plan sous le numéro 006), étant le réduit situé à gauche de l'ascenseur, rattachée au studio.

- un garage avec coin buanderie et escalier menant à l'appartement « REZ » (indiqué au plan sous le numéro 014) rattaché à l'appartement « REZ ».

- cinq emplacements de parking :

Les emplacements rattachés aux appartements sont situés perpendiculairement au mur du fond et sont attribués en commençant par la gauche, comme suit :

0001000
t



- emplacement « 1 » (un) à l'appartement du étage arrière.
- emplacement « 2 » (deux) à l'appartement du étage arrière.
- emplacement « 3 » (trois) à l'appartement du étage avant.
- emplacement « 4 » (quatre) à l'appartement du étage avant.

L'emplacement « studio » rattaché au studio est coté droit du garage, après la porte donnant accès au d'ascenseur.

b) Parties communes.

- escalier menant au rez-de-chaussée, ascenseur cage, sas, dégagement, local où se trouvent les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, local chaufferie débarras avec vide poubelles (indiqué au plan sous le 003) et une cave commune (indiquée au plan sous le 012).

PLAN 6 - REZ-DE-CHAUSSEE.

On y aperçoit notamment :

a) Parties privatives.

I. APPARTEMENT "REZ".

A droite de l'immeuble, sur le côté, entrée par le numéro 101.

- Hall, cuisine séparée de la salle à manger meubles amovibles, serre.

- salle à manger donnant sur la terrasse, livrée feu ouvert.

- bureau, escalier menant au garage privatif, vestiaire, water-closet, rangement, salle de douche avec lavabo, chambre (dénommée sur le plan "chambre 4").

- dans la prolongation du hall, couloir donnant sur des placards, chambre (dénommée sur le plan la "chambre 1") et à gauche sur une salle de bains (mentionnée sur le plan sous le numéro 109).

II. STUDIO.

- Entrée privative à droite dans le hall commun de l'immeuble, côté 99.

- Espace mentionné sur le plan sous les numéros 110 (salle de bains), 111, 117 et 118 ("chambres 2 et 3).

b) Parties communes.

- rampe d'accès piétonne à l'immeuble côté 99, hall d'entrée, boîtes aux lettres, sonnettes, sas, ascenseur et sa cage, escalier et sa cage.

- rampe d'accès au garage privatif et aux emplacements de parking.

- Jardinnet à front de rue.

c) Parties communes en jouissance privative.

- rampe d'accès piétonne côté 101.

- Jardin situé à droite de l'immeuble et à l'arrière et la terrasse à l'usage privatif de l'appartement "REZ".

PLAN 7 - ETAGE- TYPE.

La description est identique pour les appartements du premier étage avant dénommé "APPARTEMENT I/A", du premier étage arrière dénommé "APPARTEMENT I/B", du deuxième étage avant dénommé "APPARTEMENT II/A" et du deuxième étage arrière dénommé "APPARTEMENT II/B".

On y aperçoit :

a) Parties privatives. (pour chacun des appartements).

- Hall, dégagement avec water-closet, office, cuisine, séjour.

- couloir de nuit, salle de bains, trois chambres dont une avec coin lavabo et douche.

b) Parties communes.

Le palier, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage.

c) Parties communes en jouissance privative.



- les terrasses auxquelles chaque appartement donne accès.

Section III - ATTRIBUTION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Il est attribué à chaque appartement et au studio prédécrits de même qu'aux emplacements de parking les quotités suivantes dans les parties communes dont le terrain.

1° L'appartement sis au rez-de-chaussée dénommé « REZ » :	
- DEUX CENT TRENTE-CINQ/MILLIEMES :	235/1.000
2° Le studio sis au rez-de-chaussée , dénommé « STUDIO » :	
- SEPTANTE-CINQ/MILLIEMES :	75/1.000
3° L'appartement sis au premier étage avant dénommé « APPARTEMENT I/A » :	
- CENT SOIXANTE/MILLIEMES :	160/1.000
4° L'appartement sis au premier étage arrière dénommé « APPARTEMENT I/B » :	
- CENT SOIXANTE/MILLIEMES :	160/1.000
5° L'appartement sis au deuxième étage avant dénommé « APPARTEMENT II/A » :	
-CENT SOIXANTE/MILLIEMES :	160/1.000
6° L'appartement sis au deuxième étage arrière dénommé « APPARTEMENT II/B » :	
- CENT SOIXANTE/MILLIEMES :	160/1.000
7° Les emplacements de parking, chacun DIX/MILLIEMES, soit ensemble :	
- CINQUANTE/MILLIEMES :	50/1.000
TOTAL :MILLE/MILLIEMES	1.000/1.000

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des

copropriétaires fixe sa contribution dans les charges communes générales ainsi que dans les frais et charges visés aux présentes, le tout, sauf stipulations particulières.

Ces quotités sont déterminées par la valeur respective des locaux privatifs.

Ces quotités doivent être acceptées et s'imposent à tous les copropriétaires.

Section V - CONSTITUTION DE SERVITUDES.

La construction de l'immeuble a pu amener l'existence d'un état de choses envers les divers fonds privatifs qui eût constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès le transfert d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine 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 qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;

- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etcætera.

- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision ou télé-distribution, etcætera) ;

- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans de l'immeuble ou la situation des lieux.

Section VI - SERVICE DES EAUX.

Quant au service des eaux, il est stipulé que la totalité de l'immeuble est desservi par un compteur unique placé par la "COMPAGNIE INTERCOMMUNALE BRUXELLOISE DES EAUX", outre cinq compteurs de passage pour chacune des entités concernées situés dans le local compteurs tel que précisé au règlement ci-après.

Les sommes réclamées par la dite Compagnie pour redevance et consommations seront donc à charge du



propriétaire de chaque entité concernée, à l'exclusion de consommation des communs qui sera supportée par l'ensemble des copropriétaires au prorata des millièmes.

Section VII - ALIENATION.

Il résulte de ce qui précède que toute aliénation amiable ou judiciaire ou encore constitution de droit ré grevant un lot emportera non seulement aliénation grèvement de la propriété privative mais aussi de la quoti des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs des lots créés aux présentes, tant po eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou succe seurs à tous titres, seront tenus de se conformer et respecter en tous points le présent acte de base avec règlement de copropriété qui forment les statuts l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ord intérieur et toutes décisions de l'assemblée généra conformément à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionn expressément l'existence des statuts de l'immeuble et leurs annexes ainsi qu'en imposer le respect aux nouvea acquéreurs, occupants ou ayants droit.

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE 1 - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE 1 - STATUT DE L'IMMEUBLE.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 5 bis, paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juill mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du treu juin mil neuf cent nonante-quatre), le comparant a étak ainsi qu'il suit toutes les dispositions applicables l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description c droits et obligations de chaque copropriétaire quant a parties privatives et communes, le critère et le mode calcul de la répartition des charges, les règles relatives la nomination du syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à

durée de son mandat, ainsi que, de manière générale, tout ce qui concerne la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels : elles sont, en conséquence, immuables à défaut de réunion des majorités stipulées par l'article 577-7 nouveau du Code Civil.

Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, sans préjudice à l'article 577-10 du Code Civil.

ARTICLE 2 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Ces modifications doivent par contre être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leur contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES .

SECTION I - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

ARTICLE 1. - EXPOSE GENERAL.

L'immeuble comporte 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 la fraction indiquée à l'acte de base ou ses annexes.

H207639

uitième
uillet



Les parties privatives sont ci-après dénommées « appartement », « studio », « emplacements » et "caves".

ARTICLE 2 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Ainsi que le stipule l'acte de base, les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.00) répartis entre les divers locaux 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 transformations qui seraient faites dans une par quelque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes 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.

ARTICLE 3 - DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment la présente énumération étant énonciative et non limitative

- Le terrain dans son entière superficie, plus amplement décrit à l'acte de base, c'est-à-dire l'assiette du bâtiment avec le jardin (celui-ci est cependant affecté en jouissance exclusive à l'appartement « REZ » tel que dit ci-après à l'exception du jardinet avant), les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, l'armature béton de l'immeuble (piliers, poutres, hourdis ou pré-dalles et caetera), les ornements extérieurs des façades et châssis, les châssis, les cheminées, les aéras, les gaines, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, chauffage central (le cas échéant), égouts et eaux usées, les installations d'ouvre porte (sauf toutefois les parties de canalisations, conduites, antennes et installations servant à l'usage exclusif et particulier des locaux privatifs et se trouvant à l'intérieur de ces locaux), les grilles, les soubassements

La toiture, les corniches et descentes d'eau pluviale, les balcons et terrasses, même à usage privatif aménagé(s) sur la toiture, ainsi que leurs accessoires (tels que garde-corps, et balustrade qui, en tant qu'éléments de

façade ou de la toiture, participent au caractère commun de l'édifice) les appuis et garde-corps en façade.

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

ARTICLE 4 - PARTAGE - ALIENATION DES PARTIES COMMUNES.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE 5 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives des appartements, studio, emplacements et caves (à l'exclusion des parties communes), et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (ou pré-dalles) ou le gîtage suivant le cas (lesquels sont parties communes), les portes palières, les cloisons intérieures non portantes, leurs portes, les revêtements des terrasses et balcons, les volets et persiennes, les portes et canalisations intérieures des appartements, et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres intérieures et extérieures, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages, autres revêtements et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des divers locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif de ces locaux tels les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, télédistribution,

boîtes aux lettres etcaetera, sauf les parties de ce éléments qui seraient à usage commun.

ARTICLE 6 - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et d disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées pa le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droit des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

ARTICLE 7 - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modification aux parties communes n pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse d l'assemblée des copropriétaires, statuant à l'unanimité de voix, sans préjudice à ce qui est stipulé à l'article 17 ci dessous.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS AU STYLE ET A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style, l'esthétique o l'harmonie de l'immeuble, même. s'il s'agit de partie privatives, ne peut être modifié que par décision d l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix.

ARTICLE 9 - CAVES.

Les caves ne possèdent aucune quotité dans les partie communes.

Elles ne peuvent être aliénées qu'avec l'appartemen auquel elles sont attachées.

Elles ne pourront être louées qu'à un occupant d l'immeuble.

ARTICLE 10 - EMPLACEMENTS - GARAGE.

Les emplacements ne peuvent être aliénés séparément de appartements, mais peuvent être occupés par des personne n'occupant pas l'immeuble.

Le garage quant à lui ne peut être aliéné qu'ave l'appartement « REZ » auquel il est rattaché.

Il peut également être occupé par des personnes n'occupant pas l'immeuble.

ARTICLE 11 - JARDIN.

La jouissance exclusive du jardin, lequel se prolonge jusqu'à l'avenue Debecker et inclut la rampe ou allée piétonne menant à l'entrée numéro 101, est rattachée à l'appartement « REZ ».

Cette exclusivité entraîne la charge pour les occupants de maintenir la destination de ce jardin d'agrément et de l'entretenir très régulièrement.

Il en va de même en ce qui concerne les pierres ou dalles et autres revêtements de surface sur lesquelles on marche (telles que terrasses et allées).

La terrasse arrière constitue également la toiture partielle du garage commun.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE 12 - SYNDIC - NOMINATION.

Il est fait appel par l'assemblée générale de tous les copropriétaires aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le syndic sera nommé à la première assemblée générale pour une durée qui ne peut excéder cinq ans.

Son mandat est renouvelable.

La mission du syndic est définie par la loi.

ARTICLE 13 - REMUNERATION DU SYNDIC.

Le mandat du syndic est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune.

ARTICLE 14 - POUVOIRS ET COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale de tous les copropriétaires souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble tant qu'il s'agit d'intérêts communs, n'est valable constituée que si tous les copropriétaires sont présents ont été dûment convoqués.

ARTICLE 15 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRA-ORDINAIRE.

L'assemblée générale plénière statutaire se réunit d'office chaque année au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui en assume les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du syndic, qui est donnée à tous les copropriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces heures et lieux sont constants d'année en année.

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

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par un copropriétaire.

En cas d'inaction du syndic pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par ce ou ces copropriétaires.

ARTICLE 16. - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES.

Les convocations sont faites huit jours francs au plus avant l'assemblée par lettre recommandée à la poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée de ce dernier.

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

ARTICLE 17 - REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES.

L'assemblée générale 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 seulement et non délibérative.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire.

En outre, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance (tel le locataire), il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en son lieu et place.

Aucune autre personne n'est admise à l'assemblée.

ARTICLE 18 - MAJORITE.

1. Généralités.

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

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

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

2. Majorité absolue.

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

3. Majorité qualifiée.

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

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes 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 présentes ou représentées :

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

b) de la modification de la destination de l'immeuble 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.

4. Unanimité.

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

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

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

ARTICLE 19 - NOMBRE DES VOIX.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans la copropriété.

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

ARTICLE 20 - QUORUM DE PRESENCE.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des quotités dans la copropriété.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, laquelle délibèrera quel que soit le nombre des copropriétaires présents et le nombre de quotités représentées, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise.

SECTION III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

ARTICLE 21 - CHARGES - ENUMERATION ET REPARTITION.

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien, la réparation ou le

remplacement des parties en indivision, les fr
consommation des installations communes, les indemnité
par la copropriété constituée en faute, les
d'assurances des choses communes et de la responsa
civile des copropriétaires, les frais de reconstruc
l'édifice détruit, les impôts généralement quelconques
sont enrôlés au nom de la copropriété, ainsi q
généralement toutes dépenses liées aux parties commune

Ces charges se répartissent entre tous les coprop
res dans la proportion de leurs quotités dans la copro
sauf ce qui est stipulé ci-après.

ARTICLE 22 - CARACTERE FORFAITAIRE.

Le régime a un caractère forfaitaire pour tou
dépenses, sans aucune exception, sauf s'il en est
autrement aux présentes.

ARTICLE 23 - COMPTEURS.

Il existe six compteurs particuliers d'électricité
chaque appartement et un compteur commun pour les
communes.

La consommation individuelle des compteurs parti
incombe à chaque occupant.

Les fusibles électriques aux tableaux devront
type automatique.

Il existe un compteur d'eau de la Compagnie, out
compteurs de passage pour les appartements.

Il existe actuellement deux compteurs de gaz :

- l'un pour le premier étage avant (« I/A »).
- L'autre pour le deuxième étage arrière (« II/B »).

ARTICLE 24 - REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d
urgence, telles que conduites d'eau crevées, tuy
extérieures, gouttières etcaetera, le syndic a plein
pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation

ARTICLE 25 - SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, devis, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

ARTICLE 26 - RESPONSABILITE - CHARGES DE L'IMMEUBLE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les droits de copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

SECTION IV - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

ARTICLE 27 - ASSURANCE COMMUNE.

L'assurance, tant des choses privatives (à l'exception des meubles) que des choses communes, sera souscrite à la même compagnie par tous les copropriétaires.

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

ARTICLE 28 - RESPONSABILITE CIVILE (TIERS).

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers.

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 29 - MAJORITE.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un
ment d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs
droit, et qui ne pourra être modifié que par l'as
générale à l'unanimité des voix.

SECTION I - TRAVAUX.

ARTICLE 30 - TRAVAUX D'ENTRETIEN.

Les travaux relatifs aux parties privées
l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble devra
effectués par chaque copropriétaire, en temps utile, c
manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et
entretien.

Les travaux de peinture aux façades ou dans les
communs devront être exécutés aux époques fixées sui
plan établi par l'assemblée générale et sous la survi
du syndic.

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE 31 - ESTHETIQUE.

Les copropriétaires et leurs occupants ne
mettre aux fenêtres, balcons et terrasses ni ensei
insignes, ni réclames.

Cette interdiction aura un caractère intangibl
pourra jamais être modifiée, sauf avec l'accord una
tous les copropriétaires.

ARTICLE 32 - PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation de l'a
générale, de faire de la publicité sur l'immeuble
inscription ne pourra être placée aux fenêtres,
portes et murs extérieurs.

L'apposition aux fenêtres et sur la porte d'e
placards annonçant la vente ou la location des locau
tifs de l'immeuble est toutefois autorisée.

S'il exerce une profession dans les lieux, l'occupant concerné pourra apposer une plaque renseignant son nom et sa profession, d'un modèle agréé par l'assemblée des copropriétaires, et à l'endroit décidé par cette même assemblée.

SECTION III - DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE 33 - APPARTEMENTS.

Les appartements ne peuvent être affectés qu'à la fonction d'habitation à l'exclusion de toute affectation professionnelle.

Toutefois l'appartement du rez et le studio pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale, le tout moyennant respect des prescriptions et règlements édictés par les autorités compétentes.

La destination spécifiée ci-dessus, l'est sans préjudice à toutes prescriptions prises par les autorités publiques compétentes.

ARTICLE 34 - CAVES.

Les caves doivent être utilisées par des occupants de l'immeuble et ne peuvent donc être prises en location ni occupées par d'autres personnes que ceux-ci.

Elles sont destinées au dépôt de choses leur appartenant.

ARTICLE 35 - EMPLACEMENTS - GARAGE.

Les emplacements et le garage ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage de voiture particulière.

Les utilisateurs de ces emplacements et garage devront donc s'entendre sur le mode d'occupation et devront veiller à ce que la présence des véhicules ne gêne en rien le passage vers la porte donnant vers l'ascenseur et l'escalier commun.

Les emplacements ne peuvent en aucun cas servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderie, etcetera.

Cette dernière interdiction ne frappe pas le garage.

SECTION IV - MORALITE - TRANQUILLITE.

ARTICLE 36 - GENERALITES.

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours utiliser l'immeuble en jouir suivant la notion juridique du " bon père de famille ".

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

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra être occupé à la fois par plusieurs familles.

ARTICLE 37 - ANIMAUX.

Les occupants sont autorisés à titre de tolérance posséder un animal de compagnie.

En outre, si l'un ou l'autre des animaux dont la possession est autorisée comme dit ci-avant, était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal qui est cause de ce trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre VINGT EUROS par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé sur le fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux ainsi qu'à toutes autres sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION V - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 38 - DEPOTS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps

en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé ni placé quoi que ce soit, même à titre provisoire.

ARTICLE 39 - DEPOTS INSALUBRES.

Il ne pourra exister dans l'immeuble et plus spécialement dans les caves et emplacements de stationnement, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou inflammables.

SECTION VI - DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 40 - LITIGES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entr'eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à l'arbitrage, après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale au degré de conciliation.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

Il statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure. La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à l'unanimité des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux Tribunaux compétents.

ARTICLE 41 - DIVERS.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite

connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelcon sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous droits et obligations qui en résultent et en résulteront.

DISPOSITIONS GENERALES AUX STATUTS.

1. Renvoi au Code Civil.

Les présents statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil, lesquels sont censés reproduits ici en cas de silence des statuts.

Les stipulations que ces derniers contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent la loi.

2. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, le comparant fait élection de domicile en sa demeure susindiquée.

3. Certificat d'état civil.

Le Notaire soussigné certifie, sur le vu des pièces officielles prescrites par la loi, que les nom, prénoms, l'et date de naissance du comparant sont tels qu'indiqués ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE ET DISPENSE TRANSCRIPTION DES PLANS.

0 Monsieur le Conservateur des hypothèques expressément dispensé de prendre inscription d'office quelconque lors de la transcription des présentes.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est également dispensé de transcrire les plans ci-annexés.

PROJET D'ACTE.

Le comparant nous déclare avoir pris préalablement connaissance suffisante du projet du présent acte.

Il déclare avoir reçu ledit projet au moins cinq jours
ouvrables avant la passation des présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, rue du Commerce, 124.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne
les parties visées à cet égard par la loi et partiellement en
ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont
signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré dix-neuf rôles dix renvois.

Au premier bureau de l'enregistrement de Bruxelles.

Le quatorze juillet deux mil quatre.

Sier 28 folio 30 case 4.

Reçu vingt-cinq (25) euros.

L'Inspecteur Princ. AI.

P. UYTTEBROEK.

Suivent les sept plans.



POUR EXPEDITION CONFORME,
sans les plans.

*1^c
ième et
mil
juillet.*