N°de dossier: 2013/0118
Acte de base modificatif
Répertoire :
Droit de timbre de cinquante euros (50,00 EUR) payé sur déclaration par le notaire Marc WILMUS.

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le
Par-devant Nous, **Maître Marc WILMUS**, notaire associé de la société civile sous forme de société privée à responsabilité limitée « MEERSMAN HUGO & WILMUS MARC - Notaires associés », établie à Etterbeek, avenue d'Auderghem numéro 328.
ONT COMPARU
1) Madame VAN DE WALLE Marie Louise Lisa, née à Etterbeek, le dix-neuf juin mil neuf cent trente-six (Registre National numéro 36061906863), domiciliée à Etterbeek, rue Général Tombeur, 90, veuve de Monsieur Antoon Vanden Abeele.
2) Madame DOYEN Ghislaine Charlotte Pierrette, née à Etterbeek, le vingt-deux avril mil neuf cent quarante (Registre National numéro 40042232478), domiciliée à Wavre, avenue Marivaux, 12, divorcée.
3) Monsieur PETERS Pierre André Marie Clément Godefroid, né à Liège, le vingt-deux octobre mil neuf cent quarante et un, domicilié à Braine l'Alleud, rue Grande des Champs, 159, époux de Madame CORNELY Madeleine.
(régime matrimonial ??)

Dénommés ci-après « le comparant ou les comparants».
Lesquels comparants nous ont exposé qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Les comparants nous ont préalablement exposé ce qui suit:
1. Aux termes de l'acte de base, avec règlement de copropriété, dressé par le notaire Albert RICHIR, à Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le douze janvier mil neuf cent septante-huit, volume 5626 numéro 3, l'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété tel que prévu par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.
Section 1 : Description du bien
DESCRIPTION DU BIEN
COMMUNE D'ETTERBEEK - 2ème division - 21362
Un immeuble à appartements, sis sur terrain à front de la Place du Rinsdelle, 37, à l'angle de la rue Général Tombeur, où il porte le numéro 90, présentant à la Place

du Rinsdelle un développement de façade de treize mètres trente centimètres et à la rue Général Tombeur un développement de façade de dix mètres quinze centimètres, contenant d'après titre relatant mesurage une superficie de quatre-vingt-deux centiares quarante-quatre dixmilliares, cadastré d'après acte de base section B numéro 200/h/3 pour une contenance de quatre-vingt-quatre centiares, actuellement cadastré section B numéro 0200H3, pour la même superficie.

2. Les comparants sont tous propriétaires d'un lot ci-après décrit dans l'immeuble dont question ci-avant, aux termes des événements suivants (description des lots d'après l'acte de base prérappelé) :

1) Le rez-de-chaussée commercial avec logement, dénommé R, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : magasin avec porte d'entrée et deux vitrines, salle à manger, une chambre, cuisine, cour et water-closet.

Au sous-sol : les caves numéros 4 et 5.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les deux cent quatre-vingt-huit/millièmes (288/1000) du terrain ;
- les deux cent cinquante/millièmes (250/1000) du bâtiment.

Appartenant à Madame VAN DE WALLE, prénommée.

2) L'appartement du premier étage, dénommé appartement numéro 1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au premier étage : salon, salle à manger, une chambre, cuisine, terrasse couverte, water-closet ;

Au sous-sol : la cave numéro 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les deux cent cinquante-quatre/millièmes (254/1000) du terrain ;
- les deux cent cinquante/millièmes (250/1000) du bâtiment.

Appartenant à Madame VAN DE WALLE, prénommée.

3) L'appartement du deuxième étage, dénommé appartement numéro 2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Au deuxième étage : salon, salle à manger, une chambre, cuisine, terrasse couverte, water-closet ;

Au sous-sol : la cave numéro 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les deux cent trente-sept millièmes (237/1000) du terrain ;
- les deux cent cinquante/millièmes (250/1000) du bâtiment.

Appartenant à Monsieur PETERS, prénommé.

4) L'appartement du troisième étage, dénommé appartement

numéro 3, comprenant :
a) en propriété privative et excluive :
Au troisième étage : salon, salle à manger, une chambre, cuisine, terrasse couverte, water-closet.
Au sous-sol : la cave numéro 3.
b) en copropriété et indivision forcée :
- les deux cent vingt et un/millièmes (221/1000) du terrain ;
- les deux cent cinquante/millièmes (250/1000) du bâtiment.
Appartenant à Madame DOYEN, prénommée.

Section 2 - Origine de propriété
ORIGINES DE PROPRIETE
Originairement et depuis plus de trente ans à compter des présentes l'immeuble prédécrit appartenait à Monsieur SCHOONEJANS Jean-Marie, à Etterbeek, pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame DEVOS Marie, décédée à Etterbeek, le deux juin mil neuf cent septante-quatre, veuve de Monsieur Edouard MEGANCK.
Madame Marie DEVOS est décédée sans laisser d'héritier réservataire ascendant ou descendant.
Aux termes de son testament public dicté au notaire Pierre MARHANT, à Uccle, le treize juin mil neuf cent septante-trois, elle a institué pour légataire universelle Madame Suzanne Alphonsine MEGANCK, à Etterbeek, à charge de divers legs particuliers et notamment du legs particulier au profit de Monsieur Jean-Marie SCHOONEJANS, prénommé, de l'immeuble prédécrit.

1. Madame VAN DE WALLE, prénommée, déclare être propriétaire du rez-de-chaussée commercial, prédécrit, comme suit :
Initialement ledit bien avait été acquis, pour compte de la communauté existant entre eux, par les époux VANDEN ABEELE Antoon Emile Corneel, et VAN DE WALLE Marie Louise, prénommée, aux termes d'un acte de vente dressé par les notaires Albert RICHIR, à Bruxelles, et Pierre DE CORT, à Etterbeek, le dix-sept janvier mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept janvier suivant, volume 5032 numéro 19.
Monsieur VANDEN ABEELE, prénommé, est décé à Bruxelles, le vingt janvier mil neuf cent nonante-quatre, laissant pour seules héritiers légaux réservataires son épouse, Madame VAN DE WALLE, prénommée, et ses deux enfants,

Messieurs Luc et Marc VANDEN ABEELE.
Les époux VANDEN ABEELE-VAN DE WALLE étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Pierre DE CORT, à Etterbeek, le trois février mil neuf cent cinquante-huit. Ledit contrat de mariage contenait attribution, au survivant des époux, de la totalité en pleine propriété du patrimoine commun.
2. Madame VAN DE WALLE, prénommée, déclare être propriétaire de l'appartement du premier étage, prédécrit, comme suit :

3. Monsieur PEETERS Pierre, prénommé, déclare être propriétaire de l'appartement du deuxième étage, prédécrit, comme suit :

4. Madame DOYEN Ghislaine, prénommée, déclare être propriétaire de l'apaprtement du troisième étage, prédécrit, comme suit :

3. Les plans de l'immeuble tel qu'érigé au moment de sa construction ont été annexés à l'acte de base dont question ci-avant.
4. Eu égard au fait que l'acte de base précité n'a jamais été modifié malgré l'entrée en vigueur de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre modifiée par la loi du deux juin deux mille dix, les comparants, tous présentement réunis et ensemble propriétaires de toute la résidence prédécrite, expriment leur volonté de se mettre en conformité avec les lois précitées.
Vu la désuétude des clauses insérées dans l'acte de base dont question ci-avant, les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter qu'ils ont décidé à l'unanimité de modifier purement et simplement l'acte de base dont question ci-avant et d'adopter de nouveaux statuts.
5. Le présent acte contient les nouveaux statuts de l'immeuble. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, des plans et du règlement de copropriété.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique le nouvel acte de base.

MENTION LEGALE
Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.
Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :
L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.
L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.
La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Annexes aux statuts
Les comparants remettent au notaire soussigné une copie du permis d'urbanisme accordé par la Commune d'Etterbeek en date du vingt-trois octobre deux mil treize, les différents plans avec le calcul des millièmes drssés par le Bureau Van Molhem, géomètre expert, rue Vanderkindere,

467, à 1180 Bruxelles.
Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.
A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.
Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par le comparant, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci.

Section 3 - Conditions spéciales

Le comparant déclare qu'il n'a conféré aucune servitude spéciale sur le bien prédécrit et certifie qu'il n'y a pas de servitudes autres que les prescriptions urbanistiques actuelles et celles reprises au présent acte.

Section 4 - Urbanisme

Sans préjudice à ce qui est énoncé in fine du présent acte de base, le comparant de première part déclare avoir été informé par le notaire soussigné des différentes dispositions du Code Bruxellois concernant les permis d'urbanisme à introduire pour des transformations intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Notaire instrumentant a demandé à la commune d'Etterbeek, par lettre recommandée du six novembre deux mil treize, de lui délivrer les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent au bien.
Dans sa réponse en date du vingt-deux novembre deux mil treize, dont copie a été remise aux comparants, la commune a répondu ce qui suit et ici textuellement reproduit :

« **Pour le territoire où se situe le bien** :

- En ce qui concerne la destination :

Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

♦ en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

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

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

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

• En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

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

• Autres renseignements :

La construction de l'immeuble a fait suite à une demande de permis d'urbanisme introduite en 1936.

Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

Utilisation de droit du bien :

Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation du bien : selon les documents en notre possession (permis d'urbanisme de 1938 et 2013), l'immeuble comporte 4 appartements.»

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire des prescriptions de l'Ordonnance du treize mai deux mille quatre relative à la gestion des sols pollués et plus particulièrement de l'obligation pour le cédant d'un droit réel de faire réaliser, avant toute aliénation de droits réels sur un terrain identifié comme pollué ou pour lequel existent de fortes présomptions de pollution ou sur un terrain sur lequel s'est exercée ou s'exerce une activité à risque, une reconnaissance de l'état du sol et le cas échéant "une étude de risque" avec pour conséquence éventuelle la prise de mesures conservatoires, de contrôle, de garantie et de traitement ou de mesures d'assainissement.

L'attestation délivrée par l'IBGE en date du six novembre deux mil treize stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol. »

Les comparants déclarent avoir reçu copie de ladite attestation du sol.

En application de l'Ordonnance, les comparants déclarent

1. Ne pas avoir exercé sur le bien prédécrit d'activités à risque pouvant engendrer une pollution du sol;

2. Ne pas avoir connaissance qu'un permis d'environnement aurait été délivré pour tout ou partie du bien prédécrit ni de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des établissements et activités susceptibles de causer ne pollution du sol au sens de la dite Ordonnance en vigueur en Région bruxelloise.

3. Qu'aucune reconnaissance de l'état du sol dans le sens de l'Ordonnance n'a été effectuée sur le bien objet du présent acte et que par conséquent aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.
A défaut pour les personnes visées à l'article 11 de l'Ordonnance d'avoir respecté leurs obligations, la nullité de toute cession de droits réels sur un terrain où s'exerce ou s'est exercée une activité à risque, ou sur un terrain identifié comme pollué par la cartographie des sols de l'Institut Bruxellois de Gestion de l'Environnement, peut être poursuivie devant les Cours et Tribunaux de l'Ordre judiciaire par ledit Institut et par les cessionnaires ou ayants droits.

ACTE DE BASE

I. PLACEMENT DE L'IMMEUBLE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Ensuite, le comparant a déclaré :
- qu'il a pris connaissance des dispositions et du champs d'application de la Loi du 8 juillet 1924 sur la copropriété des appartements, modifiée par la Loi du 30 juin 1994 et en dernier lieu par la Loi du 2 juin 2010 ;
- qu'il souhaite placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, mais **qu'il décide que la section II du chapitre III du Code civil concernant la copropriété des bâtiments ou groupes de bâtiments** (savoir les articles 577-3 à 577-14 du Code civil) **n'est pas d'application, étant donné que cet immeuble comprend un nombre très limité de parties communes**, à savoir - outre le terrain et les éléments constructifs de l'immeuble dont question ci-après sous le point IV - le hall d'entrée avec la cage d'escalier, l'espace escalier du sous-sol au troisième étage, les différents paliers du sous-sol au troisième étage, le dégagement du sous-sol avec l'espace-compteur, la buanderie commune.
- qu'il n'y a donc pas lieu de soumettre cette copropriété aux règles d'organisation lourdes et contraignantes prévues par la loi susvisée.
- qu'en plaçant l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, il procède à la division juridique dudit immeuble sur base des plans, dont question ci-après, comme suit :

• d'une part, en parties privatives, appelées "entité" ou de manière générale "lot privatif" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
• d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille millièmes (1000/1000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé **NEUF lots** privatifs, y compris les caves, formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'entité proprement dite, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.
Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.
Les acquéreurs des lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et le règlement de copropriété qui suit.

II. FIXATION DES PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES - REPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Le comparant nous a remis les plans de l'immeuble et de ses étages dressé par le Bureau Van Molhem, prénommé, quatorze mai deux mil treize.
Le comparant nous a remis ces plans pour rester annexés, au présent acte de base et règlement de copropriété.
Les quotités dans les parties communes ont été établies sur base des mètres carrés par référence au projet de répartition du bureau précité.
Sur cette base, les parties privatives et parties communes sont fixées comme suit :

1. Les parties privatives auxquelles sont rattachées une quote-part dans les parties communes sont définies comme suit :

Au sous-sol :

Lot C.1 - Cave numéro 1, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : douze/millièmes (12/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.

Lot C.2 - Cave numéro 2, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : douze/millièmes (12/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.

Lot C.3 - Cave numéro 3, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : six/millièmes (6/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.

Lot C.4 - Cave numéro 4, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : douze/millièmes (12/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.
Lot C.5 - Cave numéro 5, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée : huit/millièmes (8/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.
Lot 1 - Appartement du rez-de-chaussée, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : quatre pièces, un hall, une cuisine et une logette, water-closet.
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-six/millièmes (246/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.
Lot 2 - Appartement du premier étage, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains.
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-deux/millièmes (242/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.
Lot 3 - Appartement du deuxième étage, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains.
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente-quatre/millièmes (234/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.
Lot 4 - Appartement du troisième étage, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive : un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains.
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt-huit/millièmes (228/1000) des parties communes, en ce compris le terrain.

2. **Les parties communes sont définies comme suit :**
Outre le terrain et les éléments constructifs de l'immeuble mentionnés sous le point IV :
le hall d'entrée avec la cage d'escalier, l'espace escalier du sous-sol au troisième étage, les différents paliers du sous-sol au troisième étage, le dégagement du sous-sol avec l'espace-compteur, la buanderie commune.

III. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU SERVITUDES PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

L'immeuble, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance, dès la vente d'une entité privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées 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'égouts, et caetera...;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne et caetera ...);
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre le diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèleront les plans ou encore l'usage des lieux.
Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu la présente disposition sur les servitudes (en ce compris pour qui concerne leur maintien et leur exécution), s'ils ne peuvent pas être résolus à l'amiable entre parties, seront déférés à la juridiction compétente.
Les parties peuvent toutefois, de commun accord, recourir à l'arbitrage.

IV. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :

Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les parties de l'immeuble qui sont destinées à la jouissance exclusive d'un propriétaire.
Est ainsi privatif tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'entité privative et qui sert à son usage exclusif dont notamment : le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les radiateurs de chauffage, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif.

IV. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives, ou de certains d'entre elles. Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-dessous.
Les parties communes de l'immeuble sont notamment:
- le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton

(piliers, poutres, hourdis, et caetera...), les gros murs de façades, de pignons, de refend, de clôture;
- le gros oeuvre des plafonds;
- les revêtements et ornements extérieurs de façade;
- le gros oeuvre des terrasses et balcons, en ce compris la couche d'étanchéité, ainsi que des balustrades, des garde-corps et barreaux;
- le réseau général d'égouts et les fosses;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphonie, de radio, de télévision, de télédistribution, soit d'usage commun, soit d'usage d'exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent à l'extérieur des lots qu'elles desservent;
- les gaines, les aéras, les cheminées;
- le toit;
- le gros oeuvre de la toiture ainsi que son revêtement, ses canalisations et descente d'eau pluviale;
- l'escalier principal avec sa cage, les paliers d'étage;
- l'installation de chauffage central et de service de l'eau chaude, à l'exclusion de radiateurs et canalisations se trouvant dans les locaux privatifs;
- le parvis;
- le hall d'entrée;
- les interphones, ouvre-portes et sonneries dans leurs parties à usage commun;
En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 1) Particularités de la jouissance des parties privatives.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir, d'user et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires 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 mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Article 2) Des limites à la jouissance des parties privatives.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

Article 3) Destination des lots privatifs.

Les lots privatifs sont destinés à l'habitation pour ce qui concerne les appartements prédécrits ci-avant. Cette destination ne pourra être modifiée que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

Article 4) Toit

Le toit fait partie des parties communes de l'immeuble.

Les réparations et le renouvellement du toit sont à charge des copropriétaires.

Toutefois tous les frais de réparation ou de renouvellement qui seraient causés par le fait d'un propriétaire en particulier, ou de ses occupants, seront supportés par ceux-ci.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé.

II. REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN - REPARATIONS - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 5) Frais communs.

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation, de fonctionnement et d'entretien des choses communes ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes et ne peuvent être modifiées que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité.

Article 6) Impôts.

Les impôts relatifs aux parties privatives de l'immeuble resteront à la charge exclusive du propriétaire de chaque partie privative. Tout autre impôt sera réputé charge commune.

Article 7) Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité.

La responsabilité de chaque copropriétaire pour cause de dommage à des tiers sur base des articles 1382 à 1386 bis du Code civil et le recours des tiers en raison de pareille responsabilité sera couverte par une assurance responsabilité collective.

Article 8) Charges communes à charge d'un seul.

Chaque copropriétaire contribuera aux charges communes générales à concurrence des quotes-parts de chacun dans

les parties communes, sauf stipulations contraires des statuts.
Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes, devra supporter seul cette augmentation.

Article 9) Recettes communes.

Les recettes communes, éventuellement provenant des parties communes, seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

Article 10) - Réparations et entretien.

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux parties communes seront supportés par les copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans ces parties communes.
La gestion des parties communes appartient conjointement aux propriétaires des entités privatives. Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, chaque copropriétaire a plein pouvoir pour les faire exécuter à ses frais communs, sans l'accord de l'autre.
Les réparations ne présentant pas ce caractère, les modifications et les rénovations ne pourront être fait que de commun accord.

Article 11) - Assurance couvrant les risques d'incendie.

A défaut d'assemblée générale annuelle, chaque copropriétaire le plus diligent aura le pouvoir de souscrire seul une assurance pour la copropriété.
L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels, causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, les recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.
La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.
Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés.
La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires.
Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.
Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

Article 12) - Destruction de l'édifice.

Si le sinistre est partiel, l'indemnité sera affectée à la remise en état des lieux sinistrés. Celle-ci se fera

suivant les plans primitifs, sauf décision contraire des copropriétaires.
Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément est à la charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours du copropriétaire contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus-value à son bien et à concurrence du prix coûtant donnant lieu à cette plus-value.
Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision y relative. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.
Si le sinistre est total, les copropriétaires peuvent décider, à l'unanimité des voix, que l'édifice ne sera pas reconstruit.
Dans ce cas, l'indemnité d'assurance sera partagée entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établie par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.
En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision y relative.
A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Article 13) - Indivision.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, de toutes sommes dues afférentes audit local privatif et aux parties communes y afférentes.

Article 14) - Réunion annuelle.

Les propriétaires se concerteront annuellement, sur convocation du copropriétaire le plus diligent, sur les modalités de gestion des parties communes et se prononceront sur les comptes à établir, à vérifier et à approuver à cet égard.

CERTIFICAT D'IDENTITÉ

a) Le notaire soussigné atteste que l'identité des comparants lui a été démontrée au vu des documents repris ci-dessus.
b) Pour satisfaire à la loi hypothécaire, le notaire soussigné atteste en outre, conformément à la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants aux présentes. Ceux-ci marquent leur accord pour que leur numéro national figure dans le

présent acte.

PROJET

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte et dès lors au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

ARTICLE 9 DE LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnels, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre

DONT ACTE

Fait et passé en l'étude, date que dessus.

Les comparants déclarent avoir pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours et que ce délai lui a suffi pour l'examiner utilement.

Les parties attestent que le Notaire instrumentant soussigné les a totalement informées sur tous les droits, obligations et charges découlant du présent acte ainsi que d'avoir été conseillées en toute impartialité.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les passages visés à cet égard par la Loi et partielle en ce qui concerne les autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

11 mars 14

DOCUMENT RELATIFS A L'ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE BASE DE LA PROPRIETE SISE:

COMMUNE D'ETTERBEEK

Place du Rinsdelle, 37

1. **DEMANDEUR**

Madame Marie Louise Lisa VAN DE WALLE, domiciliée Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek.

2. **CADASTRE**

Voir en l'étude du notaire Hugo MEERSMAN, située Avenue d'Auderghem, 328 à 1040 Bruxelles.

3. **PLAN DE DIVISION**

La présente division a été effectuée en lots privatifs avec parties communes dont les descriptions suivent :
Division effectuée sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme auprès des autorités compétentes, dossier à établir par le demandeur.
Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des lots n'a été effectuée.
Division effectuée sur base d'un mesurage sur place.

A. DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

LOT C.1 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 1 avec sa porte.

LOT C.2 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 2 avec sa porte.

LOT C.3 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 3 avec sa porte.

LOT C.4 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 4 avec sa porte.

LOT C.5 - Cave

➢ *En propriété privative et exclusive :*

Sous-sol : La cave numéro 5 avec sa porte.

LOT 1 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Rez-de-chaussée: Quatre pièces, un hall, une cuisine et une logette WC.

LOT 2 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Premier étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

LOT 3 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Deuxième étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

LOT 4 - Appartement

➢ ***En propriété privative et exclusive :***

Troisième étage : Un séjour, une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bain.

B. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES :

- Sous-sol : le dégagement avec l'espace compteurs.
- Rez-de-chaussée : le hall d'entrée avec la cage d'escalier.
- Premier étage : l'espace escalier et le palier.
- Deuxième étage : l'espace escalier et le palier.
- Troisième étage : l'espace escalier.

D'une manière générale :

- Le terrain.

- Les éléments suivants de la construction : les fondations, le gros-œuvre, la toiture, les façades et les plates-formes éventuelles, 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, ainsi que d'une manière générale, tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

C. *NOTES DES CONDITIONS PARTICULIERES*

1) Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs.

2) La destination des locaux n'est en aucune manière modifiée du fait de la création du régime de la copropriété sauf conditions spéciales intervenant entre parties et sous réserve de l'accord des autorités communales compétentes.

3) En aucun cas, la structure de la toiture ne pourra être modifiée sauf acceptation par la copropriété, à la majorité absolue, et sous réserve de permis d'urbanisme qui serait accordé par les autorités compétentes.

4) L'étanchéité des divers balcons, terrasses et/ou plate-forme(s)des différents lots est sous la responsabilité de l'acquéreur de chacun de ces lots, ainsi que toute réparation et entretien de cette étanchéité, du garde-corps et du recouvrement éventuel de ces balcons, terrasses et/ou plate-forme(s) (carrelage, caillebotis, etc.…).

5) Un permis d'urbanisme peut être introduit en vue de changer l'affectation des différents lots et un acte de base modificatif devra constater ce changement d'affectation.

6) Les frais éventuels de raccordements de compteurs sont à charge de chaque lot impliqué.

7) Création d'une servitude de passage au travers du lot 4 pour l'accès à la toiture en vue de son entretien et des diverses réparations nécessaires.

*D. QUOTITES**

Immeuble sis à : 1040 Etterbeek - Place du Rinsdelle, 37

Dossier : ADB 1098

Date : 10/02/2014

Lots	Identifications	SURFACES Extra-Muros (S.E.M.)	Total des S.N.S.	NETTES AU SOL. (S.N.S.) Principales	NETTES AU SOL. (S.N.S.) Accessoires	Total des S.N.S. pondérées	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)	Récapitulatif par LOTS LOTS	Récapitulatif par LOTS Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
				m²	m²		1.000 èmes		
LOT C.1	Cave	5,98 m²	4,57 m²		4,57 m²	1,828	8	LOT C.1	8
LOT C.2	Cave	10,35 m²	7,22 m²		7,22 m²	2,888	12	LOT C.2	12
LOT C.3	Cave	5,22 m²	3,72 m²		3,72 m²	1,488	6	LOT C.3	6
LOT C.4	Cave	10,11 m²	6,89 m²		6,89 m²	2,756	12	LOT C.4	12
LOT C.5	Cave	11,01 m²	7,18 m²		7,18 m²	2,872	12	LOT C.5	12
Communs		14,23 m²	-						
LOT 1	Appartement	75,23 m²	58,23 m²	58,23 m²		58,23	246	LOT 1	246
Communs		11,14 m²	-						
LOT 2	Appartement	72,99 m²	58,42 m²	58,42 m²		57,2516	242	LOT 2	242
Communs		11,61 m²	-						
LOT 3	Appartement	72,99 m²	58,42 m²	58,42 m²		55,499	234	LOT 3	234
Communs		11,61 m²	-						
LOT 4	Appartement	75,23 m²	60,14 m²	60,14 m²		54,128	228	LOT 4	228
Communs		9,37 m²	-						
Totaux		397,07 m²	264,79 m²	235,21 m²	29,58 m²	238,9386	1000/1.000 èmes		1000/ 1.000èmes

Total S.E.M.		Surfaces communs		57,86 m²
		Surfaces privatives		339,11 m²

Total S.N.S.		Surfaces communs		:
		Surfaces privatives		264,79 m²

** Aucune recherche urbanistique sur l'affectation des différents lots n'a été effectuée. Il s'agit de l'affectation suivant la situation existante et non suivant la situation de droit*

E. *MOTIVATION DE L'EXPERT SUR LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS*

1. Les quotes-parts tiennent compte de la valeur respective de chaque lot en fonction des surfaces nettes au sol (S.N.S), de leur affectation et de leur situation.

2. Les S.N.S. sont les SIM (surface intra muros) définies dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis élaboré conjointement par la commission européenne, l'Ordre des géomètres-experts français, l'Ordre des Géomètres-Experts français (O.G.E.), l'Union Belge des Géomètres (U.B.G.,) l'Association Nationale des Géomètres-Experts (A.N.G.E.), l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (A.G.D.P.). Ces derniers ayant travaillé sous la supervision de la Commission Européenne et sous l'égide du Comité de Liaison des Géomètres Européens (C.L.G.E.).

   ➢ *La S.N.S. d'une entité est la somme des surfaces des différentes locaux mesurées entre les faces intérieures des murs des espaces privatifs, en excluant les éléments de constructions, les cloisons fixes, les gaines techniques et les cheminées.*

3. On détermine des coefficients de pondération pour chaque sous-entité ou groupe de sous-entités suivant son affectation et sa situation.

Exemples :* - Terrasse, plate-forme et balcon : coeff. : 0,20 à 0,35
- Garage : 0,40 à 0,60
- Cave : 0,30 à 0,40
- Grenier : 0,40 à 0,60
- Jouissance (jardin ou cour) : 0,05 à 0,20

** données à titre indicatif*

4. La surface pondérée d'une entité est obtenue en additionnant les produits des surfaces de chaque sous-entité par le coefficient défini au point 3.

5. La quote-part d'une entité est le quotient obtenu en divisant la somme des surfaces pondérées d'une entité par la somme des surfaces pondérées de toutes les entités de l'immeuble.

6. Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

7. Les plans joints reprennent la configuration des lieux reprise sur base des plans fournis par le client, en mentionnant les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

F. *COMPTEURS*

Compteurs électriques
4 compteurs privatifs.

Compteurs d'eau
1 compteur général.

Compteurs de gaz
4 compteurs privatifs.

Note dressée le 10/02/2014 par :

Jean-Charles VAN MOLHEM
Géomètre – Expert
Rue Vanderkindere, 467
B- 1180 BRUXELLES
Tél : 02/346.40.44 – fax : 02/344.59.95

Parties communes

Parties privatives au LOT C.1

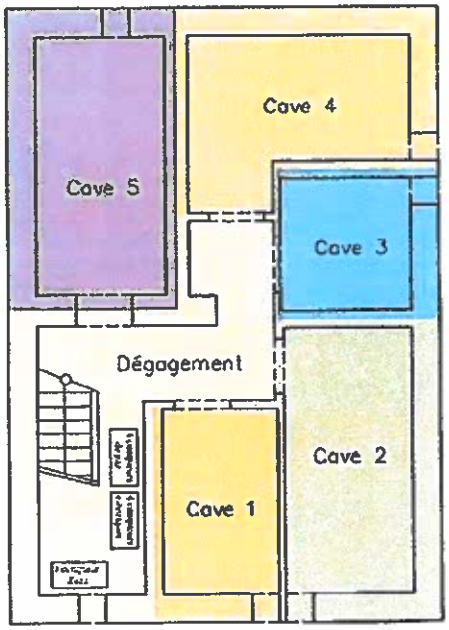
Parties privatives au LOT C.2

Parties privatives au LOT C3

Parties privatives au LOT C.4

Parties privatives au LOT C.5

N



Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

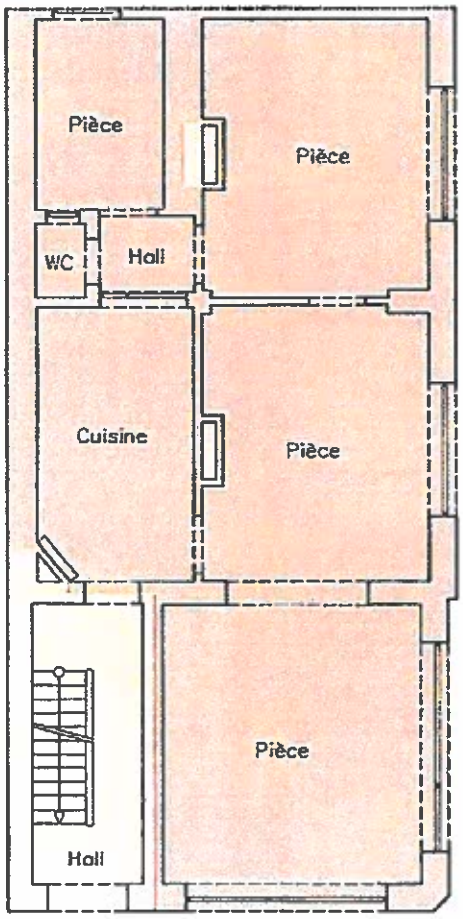
Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne peuvent en aucun cas être utilisés à d'autres fins.

Date : 08/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.268 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Sous-sol	Des. : N.L.	

Parties communes

Parties privatives au LOT 1

N



Place du Rinsdelle

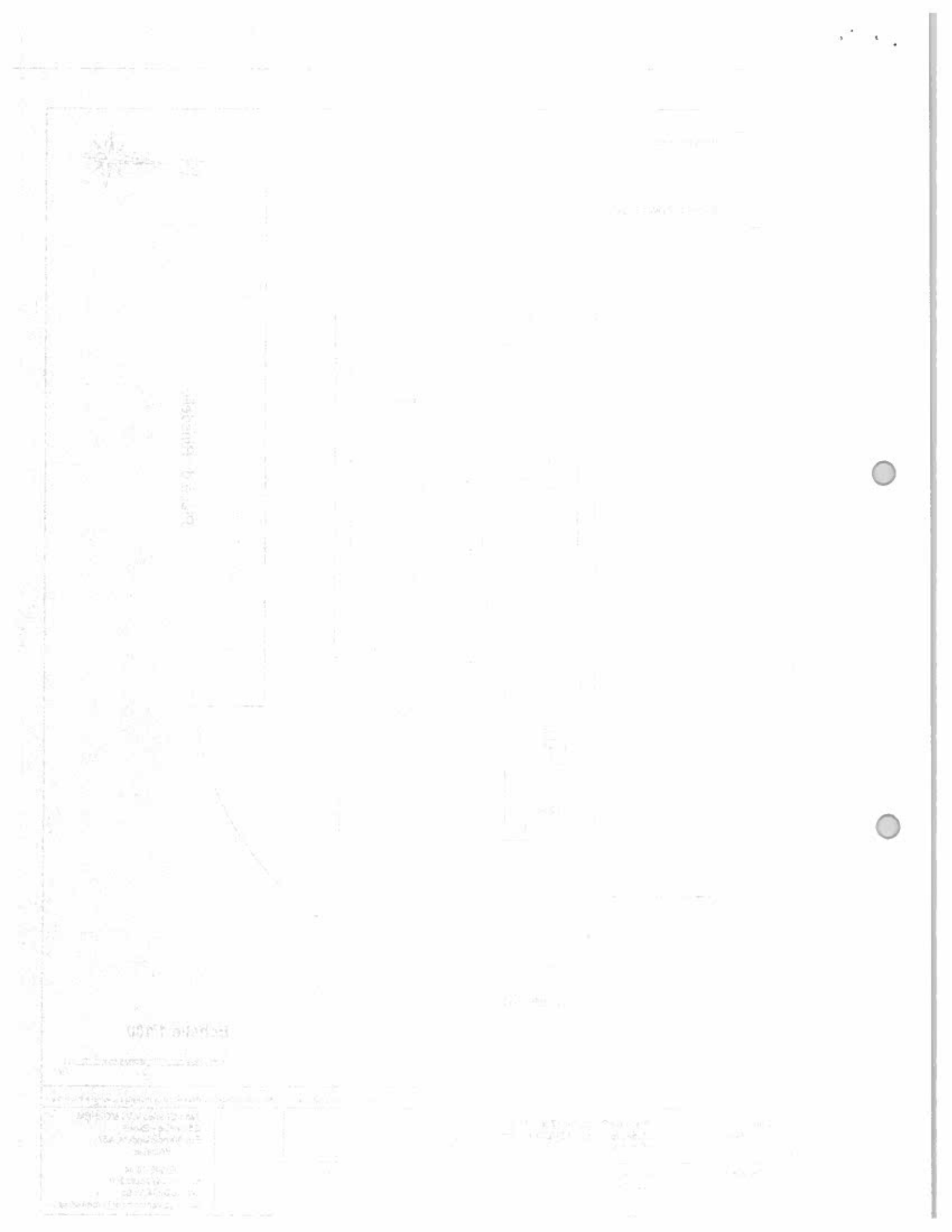
Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

Les plans ont été établis pour la rédaction de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins

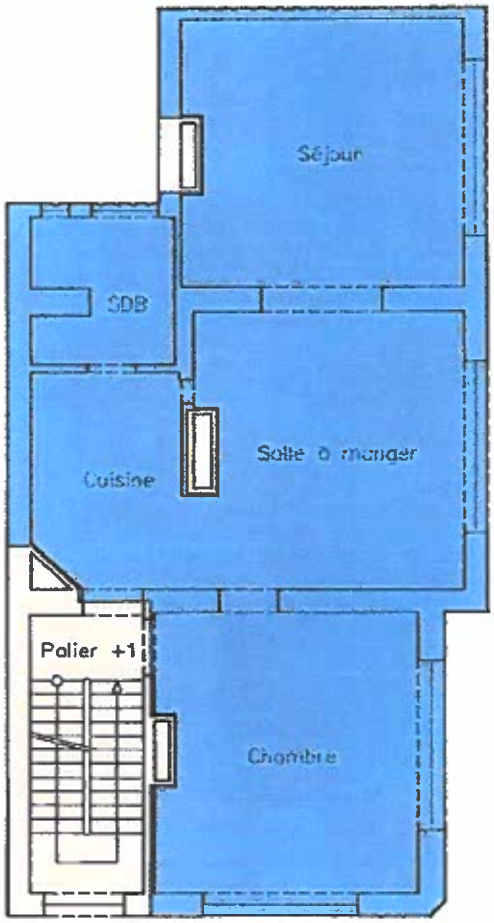
Date : 08/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Rez-de-chaussée	Des. : N.L.	



Parties communes

Parties privatives au LOT 2

N



Place du Rinsdelle

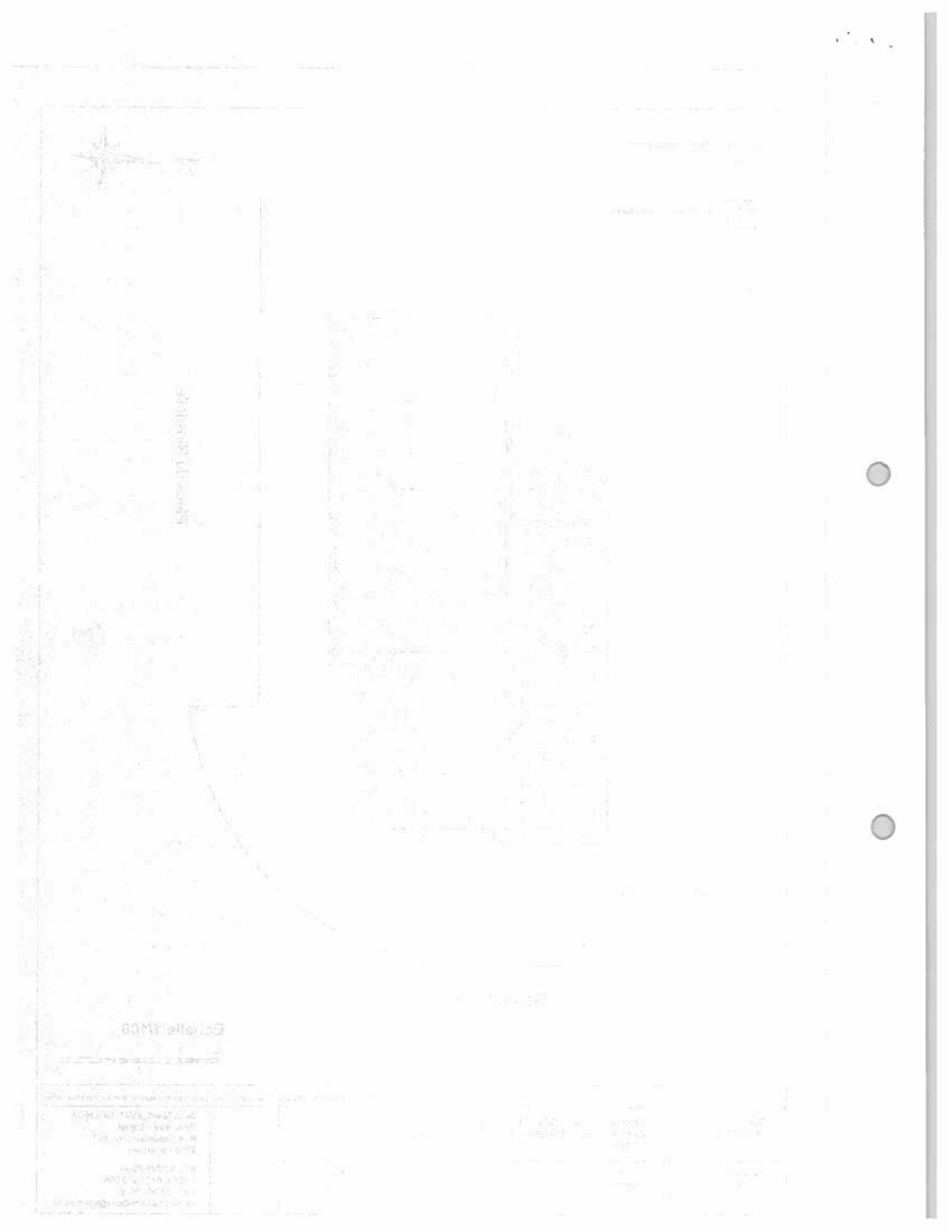
Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

Les plans ont été établis pour la réalisation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins

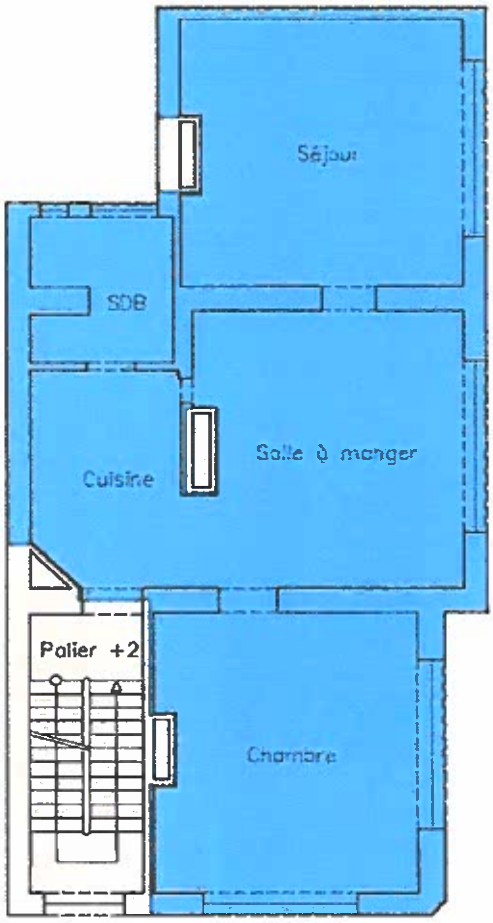
Date : 06/06/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Premier étage	Des. : N.L.	



Parties communes

Parties privatives au LOT 3

N



Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

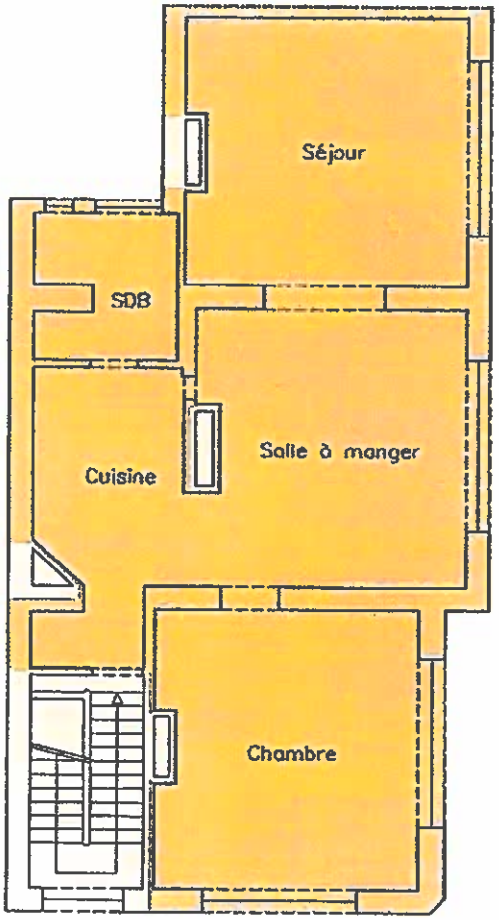
Les plans ont été effectués pour la réalisation de l'acte de base et ne peuvent en aucun cas être utilisés à d'autres fins

Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Deuxième étage	Des. : N.L.	

Parties communes

Parties privatives au LOT 4

N



Place du Rinsdelle

Rue Général Tombeur

Echelle 1/100

0 1 2 3 4m

Les plans ont été effectués pour la délimitation de l'acte de base et ne pourront en aucun cas être utilisés à d'autres fins

Date : 06/05/2013	Place du Rinsdelle, 37 à 1040 Etterbeek Cadastré sous ETTERBEEK, 2ème Division, Section B N° 200 H 3		Jean-Charles VAN MOLHEM Géomètre - Expert Rue Vanderkindere, 467 1180 - Bruxelles tel : 02/346.40.44 mobile: 0477/900.266 fax : 02/344.59.95 email: jc.vanmolhem@xpertise.be
Echelle : 1/100	Niveau : Troisième étage	Des. : N.L.	