53076

V.C.

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE -
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
" Résidence Fivé 9/9A "
ayant son siège à Etterbeek, rue Général Fivé, numéros 9/9A

L'AN DEUX MILLE SEPT
Le vingt-sept avril
A Anderlecht, en l'étude.
Devant Nous, Michel CORNELIS, notaire de résidence à Anderlecht.

A COMPARU:

La société privée à responsabilité limitée ARAZU, ayant son siège social à Etterbeek, rue Général Fivé, numéro 9.

Inscrite au Registre des Personnes morales sous le numéro 0475.172.316, et immatriculée à la Taxe sur la Valeur ajoutée sous le numéro 475.172.316.

Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Benedikt van der Vorst, à Bruxelles, le vingt-huit juin deux mille un, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze juillet suivant, sous le numéro 20010714-80.

Représentée par Monsieur Galasso Giovanni, demeurant à Etterbeek, rue Général Fivé, numéro 9A en vertu de l'article 20 et 22 des statuts, agissant en sa qualité de gérant, nommé à cette fonction en vertu de la décision de l'assemblée générale des actionnaires du vingt février deux mil six, publié aux annexes du Moniteur belge du trois avril suivant.

Ci-après dénommé "le comparant".

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit:

1) Il est propriétaire d'un immeuble situé à Etterbeek, rue Général Fivé, numéros 9/9A, plus amplement décrit ci-après.

2) Le présent acte crée les statuts du bien qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. 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, et du règlement de copropriété.

3°) Vu la nature du bien, le comparant déclare conformément à l'article 577-3, du Code Civil, déroger à l'application des dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre en matière de copropriété.

Cet exposé fait, le comparant sub nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I.- ACTE DE BASE

I. Description du bien

COMMUNE D'ETTERBEEK - deuxième division -

Dans une maison de commerce et de rapport sise à front de la rue Général Fivé numéro 9 et 9A, présentant un développement de façade de neuf mètres, cadastré selon titre section B numéro 100/d/3 et cadastre récent section B numéro 100/d/3 pour une

9. Mar. 2012 8:58 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 2

contenance selon titre et cadastre récent de un are septante-cinq centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE

La comparante est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme "Immobilière Verbist", à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Michel Cornelis, soussigné, en date du cinq novembre deux mil un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize novembre suivant, formalité numéro 48-I-16.11.2001-7488.

Le vendeur est propriétaire du bien pour l'avoir acquis souis la dénomination "société anonyme "Immobilière VERBIST", précitée, de Monsieur Pierre Léon Albert GODTS, retraité, célibataire, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Michel CORNELIS, soussigné, à l'intervention du notaire Emmanuel GHORAIN, à Péruwelz, en date du trois avril mil neuf cent nonante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre avril suivant, volume 7705, numéro 19.

Monsieur Pierre GODTS, prénommé en était propriétaire pour l'avoir acquis de Monsieur Robert Guillaume DE CRAEN, sans profession, divorcé, à Steenokkerzeel, suivant procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Chales OOMS, à Bruxelles, en date du vingt et un décembre mil neuf cent soixante-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent soixante-cinq, volume 4307, numéro 9.

II. Désignation et division du bien - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

Sur le terrain ci-dessus décrit est érigé un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence Fivé 9/9A", comprenant un sous-sol, rez-de-chaussée et trois étages.

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, 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 et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" ou "cave" 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 (1.000/1.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives..

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens 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'appartement proprement dit, ou le garage ou la cave, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement, cave) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

9. Mar. 2012 8:59 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 3

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif 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 de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

III. Annexes aux statuts

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les plans de l'immeuble dressé par Lionel Henry, expert immobilier à Bruxelles, agissant pour le compte de la société privée à responsabilité limitée ECH Development, à Woluwé-Saint-Pierre, vingt-deux janvier deux mil sept.

Ces plans forment ensemble avec l'acte ci-présent, 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 pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des hypothèques compétente.

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

Il est précisé que l'implantation des appareils électriques éventuellement repris aux plans ci-annexés est purement indicative.

IV. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

9. Mar. 2012 8:59 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 4

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;

- du passage d'un lots sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires, gaz, électricité, téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

- Les propriétaires des divers lots doivent laisser passage si nécessaire pour l'entretien et les réparations des conduits de fumées et des décharges d'eau chargée et d'eau pluviale, pour l'entretien et la réparation des toitures, corniches et souches de cheminée, pour le passage des conduites et câbles d'alimentation privative aux autres lots.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

Le comparant nous déclare qu'il ne résulte de son titre de propriété, étant l'acte reçu par le notaire Michel Comelis, soussigné , le cinq novembre deux mil un, précité, aucune condition spéciales.

V. Description du bien

1. Généralités

Ce bien comprend:

a) une zone destinée à la bâtisse ;

b) une zone de jardin ;

2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quote-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit:

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

1/ quatre caves dénommées C1-C2-C3 et C4, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte;

En copropriété et indivision forcée :

quatre/millièmes (4/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2/ quatre caves dénommées C5-C6-C7 et C12, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte;

9. Mar. 2012 8:59 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 5

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

3/ dix caves dénommées C8-C9-C10-C11 et C13-C14-C15-C16-C17-C18, comprenant :

En propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite avec sa porte;
En copropriété et indivision forcée :
deux/millièmes (2/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

1/ Le magasin dénommé ARG à gauche en regardant l'immeuble de face, comprenant:

En propriété privative et exclusive :
Un magasin avec entrée particulière à rue, un local central, une cuisine en façade arrière, une salle de bains, un dégagement et une toilette;
En copropriété et indivision forcée :
cent quatorze/millièmes/ indivis (114/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

En jouissance exclusive :
Le jardin dans la prolongation du local ARG accessible directement par un escalier extérieur, et à charge de l'entretenir.

2/ Le magasin dénommé ARD à droite en regardant l'immeuble de face, comprenant:

En propriété privative et exclusive :
Un magasin avec entrée particulière à rue, un local central, une cuisine en façade arrière, une salle de bains, un dégagement et une toilette;
En copropriété et indivision forcée :
cent quatorze/millièmes/ indivis (114/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

En jouissance exclusive :
Le jardin dans la prolongation du local ARD accessible directement par un escalier extérieur, et à charge de l'entretenir.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

1/ L'appartement dénommé A1D, comprenant:

En propriété privative et exclusive :
hall d'entrée, une chambre avec loggia en façade à rue,une chambre, une salle à manger, une cuisine en façade arrière, une salle de bains, un dégagement avec toilette.
En copropriété et indivision forcée :
cent trente/millièmes (130/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2/ L'appartement dénommé A1G, comprenant:

En propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, une chambre avec loggia en façade à rue, salle à manger, cuisine, salle de bains, dégagement avec toilette;
En copropriété et indivision forcée :

9. Mar. 2012 8:59 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 6

cent quatorze/millièmes (114/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

1/ ,L'appartement dénommé A2D, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, une chambre avec loggia en façade à rue, une chambre, une salle à manger, une cuisine en façade arrière, une salle de bains, un dégagement avec toilette.

En copropriété et indivision forcée :

cent trente/millièmes (130/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2/ L'appartement dénommé A2G, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chambre avec loggia en façade à rue, salle à manger, cuisine, salle de bains, dégagement avec toilette;

En copropriété et indivision forcée :

cent quatorze/millièmes (114/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

1/L'appartement dénommé A3D, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, une chambre avec loggia en façade à rue, une chambre, une salle à manger, une cuisine en façade arrière, une salle de bains, un dégagement avec toilette.

En copropriété et indivision forcée :

cent trente/millièmes (130/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

2/ L'appartement dénommé A3G, comprenant:

En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, une chambre avec loggia en façade à rue, salle à manger, cuisine, salle de bains, dégagement avec toilette;

En copropriété et indivision forcée :

cent quatorze/millièmes (114/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit total: mille/millièmes 1.000/1.000

VI. Modifications éventuelles à l'acte de base

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de:

1 - de transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non cédés telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

2 - de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des locaux privatifs.

3 - de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs.

4 - de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre

9. Mar. 2012 8:59 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 7

destination.

5 - de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés. Le propriétaire ne pourra pas transformer son emplacement en garage fermé, sauf accord préalable et écrit du comparant.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I: EXPOSE GENERAL

Dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété et de régler les rapports de voisinage et d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun dans les dépenses communes, la comparante a établi un règlement général de copropriété relatif au dit immeuble, lequel règlement sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble prédécrit.

Ce règlement est établi par le présent acte et comprend :

1) Le Statut réel de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien et la conservation, éventuellement la transformation et la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Les dispositions de ce statut réel et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera opposable à tous par la transcription des présentes.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun dans le dit immeuble.

Les dispositions de ce règlement n'ont pas de statut réel, mais seront obligatoirement imposées, à tous ceux qui sont ou deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance pour une partie de l'immeuble; il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Les copropriétaires et titulaires d'un droit réel quelconque dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations de la comparante du présent acte de base et de ses suites.

En outre, les choses communes ne pourront être aliénées ou grevées de droits réels qu'avec les parties privatives dont elles sont l'accessoire en vertu de la division qui précède, et pour les quotités leur attribuées.

Tous droits réels grevant une partie privative grèvent également de plein droit la fraction des choses communes qui en forment l'accessoire.

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE.

SECTION 1: copropriété indivise et propriété privative.

Division de l'immeuble.

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 une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartement" ou "cave".

Répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux lots

9. Mar. 2012 8:59 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 8

privatifs
dans la proportion des valeurs et superficies respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dans l'immeuble est mentionné ci-avant dans le point "V. Description du bien" de l'acte de base.

Parties privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Détermination des parties communes.

Sont parties communes de l'immeuble, l'énumération qui suit étant énonciative et non limitative:

- le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis et caetera..) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, les fenêtres (mais non les garde-corps) les balustrades, les appuis des terrasses et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature pour l'eau, l'électricité, le tout à l' égoût (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et affectés à leur usage exclusif);

- Les grilles, soubassements, les divers sas et dégagements, les paliers des étages, les escaliers avec leur cage, les aires de manoeuvre, les dégagements, les ventilations, l'emplacement pour les compteurs d'électricité, l'emplacement pour les compteurs d'eau, les conduits d'aération et de fumée, gaines, chambres de visite;

- La zone de recul et son revêtement, les clôtures, le porche d'entrée, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec les boîtes aux lettres, sonneries et parlophones, les sas et dégagements, l'escalier avec sa cage, les murs de soutènement, les conduits d'aération et de fumée, les gaines et caetera.

- La toiture, savoir couverture, membrane d'étanchéité, isolant, béton de pente, dalle de béton, couvre-murs, les souches des cheminées, les débouchées des ventilations;

L'ensemble des copropriétaires doit intervenir dans les frais d'entretien , de réparation, et de renouvellement de toutes ces toitures au prorata de leurs quotités générales, sans aucune exception.

Les toitures devront de tout temps être accessibles après préavis, aux personnes dûment autorisées, notamment pour permettre la bonne exécution des travaux d'entretien ou de réparation commandés par l'assemblée des copropriétaires ou le syndic, **et en particulier le palier dénommé 301 commun qui devra rester libre pour l'accès à la trémie du toit.**

- Les canalisations et descentes d'eau pluviale.

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

Concernant les jardins, ils sont des parties communes dont l'usage est réservé aux propriétaires des locaux ARG et ARD. Dès lors, tout leur entretien, y compris les

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornelis 0252039935 N° 9473 P. 9

grosses réparations, la démolition ou la reconstruction, incombe entièrement aux propriétaires de ARG et ARD concernés, sauf pour ce qui concerne les parties de murs qui constituent le prolongement des murs de clôture, pour lequel les mêmes règles que celles des murs de clôture sont applicables.

Les murs de clôture sont considérés comme communes, au même titre que les murs porteurs des bâtiments.

Toutes les plantations, de quelque nature que ce soit, sont la propriété exclusive du propriétaire de ARG et ARD respectivement. A ce titre, ils en assumeront seuls l'entretien et le remplacement.

Ils resteront libres d'aménager les jardins à leur convenance; en contrepartie, ils s' obligent vis-à-vis de la copropriété à les garder touj ours propres et bien entretenus (taille régulière des arbres et arbustes, tonte des gazons et pelouses, entretien des parterres et plate-bandes, blanchissage des murs de clôture, respect des distances légales de plantations par rapport aux limites mitoyennes, etc.).

Ces règles sont également d'application pour les revêtements des terrasses et chemins, y compris leurs fondations qui sont établies directement sur le sol.

Les jardins sont délimités par les limites mitoyennes avec les propriétés voisines et la façade postérieure de l'immeuble. La séparation entre les jardins est matérialisée par le mur de clôture actuel situé au droit du centre de la façade postérieure de l'immeuble.

L'absence de millième y attaché est subordonnée au respect de leur destination originelle, ils ne pourront par conséquent pas être couverts.

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

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

Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du lot privatif (à l'exception 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 qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations additives et évacuatives intérieures des lots privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains et caetera et caetera) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais qui est exclusivement à son usage, par exemplaire conduites particulières des eaux et de l'électricité, du téléphone et caetera.

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 10

locaux privatifs, 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.

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

Il est interdit à un propriétaire d'un lot privatif de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Concernant les caves, celles-ci ne peuvent être la propriété que d'un propriétaire d'un lot dénommé A ci-avant.

Il est autorisé aux propriétaires de caves mitoyennes de les joindre en abattant les cloisons qui les séparent dans les mêmes conditions que celles habituellement définies pour les propriétaires d'appartements mitoyens.

Les caves C1 et C4 seront attribuées d'office aux propriétaires des lots ARG et ARD respectivement.

Modifications aux parties communes.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix de l'immeuble sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut sous la surveillance d'un architecte à désigner par l'assemblée générale.

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

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix de l'immeuble sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut sous la surveillance d'un architecte à désigner par l'assemblée générale dont les honoraires seront à charge des propriétaires, faisant exécuter les travaux.

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

Modifications des parties privatives

La consistance de chaque partie privative ne pourra jamais être modifiée que dans les formes ci-après :

1) Chaque propriétaire a le droit de modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, à condition de ne pas modifier les choses communes (sauf autorisation de tous les copropriétaires) mais il sera, dans tous les cas, responsable des accidents, dégradations et autres inconvénients qui pourraient en résulter pour les autres copropriétaires.

2) Il est permis aux propriétaires d'appartements de faire entre eux les échanges de caves, à condition :

a) que l'échange soit constaté par acte notarié ;

b) que les quotités dans l'indivision et la copropriété attachées à chaque appartement ne s'en trouvent pas modifiées, sauf accord unanime de tous les copropriétaires.

SECTION II : service et administration de l'immeuble.

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornet As 0252039935 N° 9473 P. 11

PV 24/06/2019:
Choix période assemblée
2e quinzaine de février

Assemblées générales

L'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble est constituée de tous les copropriétaires disposant chacun d'un nombre de voix égal à la quotité qu'il possède dans l'indivision forcée.

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, toute assemblée générale est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement lorsque la moitié au moins des quotités de copropriété intéressés sont présent ou dûment représentés. Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale qui pourra être convoquée quinze jours au moins et deux mois au plus après la première, de la même manière que celle-ci, délibérera valablement, quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et le nombre de quotités de copropriété qu'ils possèdent.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi, de l'acte de base ou du règlement de copropriété, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix valablement exprimées.

Les décisions de l'assemblée générale sont par contre prises :

- à la majorité des trois/quarts des voix valablement exprimées pour :

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

b) toute décision de réaliser des travaux affectants les parties communes à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) la création et la composition d'un conseil de gérance chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

- à la majorité des quatre/cinquièmes pour :

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

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

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

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

e) tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

- à l'unanimité pour toute modification de la répartition des quote-parts de copropriété.

Il est précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.

Cette assemblée se tient chaque fois qu'il est nécessaire aux jour et heure à désigner par le syndic, dans l'immeuble susvisé ou à tout autre endroit fixé dans la convocation.

Elle doit faire appel à un syndic pour la période qu'elle détermine.

Les convocations aux copropriétaires, pour assister à cette assemblée, sont faites par le syndic, contre état signé par les copropriétaires ou si nécessaire, par lettre recommandée à la poste dix jours au moins et quinze jours au plus avant la date fixée pour l'assemblée.

Tout copropriétaire peut s'y faire représenter par un mandataire autorisé à participer à l'assemblée et à voter en lieu et place de ce copropriétaire.

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 12

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers, représentés comme de droit, soit à un usufruitier ou nu propriétaire, ils devront désigner un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour compte de cette collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de la réunion.

Il est tenu une feuille de présence, signée par les copropriétaires présents à l'assemblée.

Les décisions et délibérations de l'assemblée des copropriétaires sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le syndic. Tout copropriétaire peut consulter ce registre et en prendre copie sans déplacement.

Gérance.

Le syndic est élu par l'assemblée générale, pour une durée d'une année, de préférence parmi les copropriétaires. Ses émoluments sont fixés par ladite assemblée et constituent des frais communs.

Il est chargé de veiller au bon entretien des parties et objets communs de l'immeuble, de faire le relevé des compteurs, de veiller à l'exécution des travaux de réparation urgents ou décidés par l'assemblée générale, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées ci-avant, de centraliser les fonds et de les payer à qui de droit; d'instruire toutes contestations relatives aux parties communes de l'immeuble, vis-à-vis de tiers, de faire rapport à l'assemblée générale.

Le syndic présente les comptes semestriels à chaque copropriétaire, qui lui rembourse sa part de dépenses. Une provision sera remise au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes. Les comptes de gestion au syndic seront présentés à l'assemblée des copropriétaires.

SECTION III: charges communes.

Les charges communes comprennent toutes les sommes généralement quelconques, payées par le syndic pour l'entretien de l'immeuble et notamment :

Les redevances et consommations pour eaux, gaz et électricité des parties communes, les contributions de toutes natures, à moins qu'elles ne soient reprises directement par chacun des copropriétaires, les réparations d'entretien urgentes ne pouvant être différées, la rétribution du syndic, et caetera.

Toutes les charges communes sont supportées par les copropriétaires dans la mesure de leur quotité dans les parties communes.

Dans le cas où l'un des copropriétaires augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Le calcul de la consommation d'eau privée se fera en fonction du relevé des compteurs individuels des différents appartements.

Les dégâts qui pourraient être occasionnés à l'appartement du dernier étage par suite d'un mauvais état de la toiture seront considérés comme charges communes.

Les copropriétaires devront donner accès, par leurs locaux privatifs, pour toutes réparations communes ou autres, quitte à réclamer un trouble de jouissance, s'il y a responsabilité d'un des copropriétaires.

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornet,s 025203935 N° 9473 P. 13

En cas de bris, rupture ou accident pouvant occasionner des dégradations importantes et immédiates, le syndic est autorisé à pénétrer dans un appartement fermé.

Concernant les compteurs

a. Gaz et électricité:

Tous les lots A disposent de compteurs individuels et séparés de gaz et d'électricité qui font l'objet d'abonnements distincts auprès des régies.

Un neuvième compteur d'électricité dessert les parties communes. Ce compteur sera ouvert au nom de la copropriété et les frais répartis en millièmes.

Ces compteurs sont situés dans le local commun dans le sous-sol et dénommé SSO2, à la note jointe aux présentes.

b. Eau froide

Deux compteurs d'eau IBDE installés dans le local commun SSO2 desservent l'ensemble des lots privatifs.

Ces compteurs seront ouverts au nom de la copropriété. Le syndic fera installer des compteurs de passage individuels d'eau froide dans chaque appartement dont le relevé sera annuel. A défaut de tels compteurs ou de tels relevés, les frais des deux compteurs IBDE seront répartis en millièmes.

c. Chauffage et eau chaude

Le chauffage est individuel et au gaz par chaudière individuelle mixte (production d'eau chaude sanitaire) au gaz située dans les appartements et magasins qu'elles desservent.

L'eau chaude et le chauffage n'entrent donc pas dans le décompte des charges et consommations communs.

SECTION IV : risques civils - assurances

La responsabilité de l'ensemble des copropriétaires vis-à-vis de l'un d'eux ou de tiers ou voisins, sera imputable au point de vue des risques civils, à tous les copropriétaires au prorata de leur propriété; la responsabilité de ces risques restera à charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel.

L'assemblée des copropriétaires fixera le montant de l'assurance de chacun des copropriétaires pour la quotité de l'immeuble lui appartenant contre les risques d'incendie, foudre, toutes explosions, électricité, recours des voisins, à contracter auprès d'une compagnie d'assurances, au choix du copropriétaire.

Il est conseillé de choisir la même compagnie pour tout l'immeuble. Les embellissements apportés aux appartements viendront en supplément de ce montant.

Les meubles de chaque occupant devront être assurés contre l'incendie, la foudre et l'explosion et les dégâts d'eaux, celle-ci ne sera pas prise par la copropriété.

SECTION V: règlement d'ordre intérieur - entretien.

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

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans le livre de gérante tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le règlement lui-même et les modifications.

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornet As 025203935 N° 9473 P. 14

Les travaux de peinture, volets éventuels, châssis et portes extérieurs, seront exécutés dans un souci d'harmonie générale de l'immeuble.

Les travaux de peinture de tous les accès communs seront exécutés en un ton uniforme, suivant les décisions de l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic; ces peintures devront nécessairement être tenues en bon état.

Le ramonage commun des cheminées utilisées se fera une fois l'an.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront toujours habiter leur appartement d'une manière bourgeoise, et en bon père de famille. Ils veilleront à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il est recommandé d'insérer cette clause dans les baux à conclure éventuellement avec sanction de résiliation de ces baux, après constatation régulière des faits qui en seraient reconnus fondés.

Les copropriétaires ou ayants droit ne pourront faire aucune publicité, ni à l'intérieur, ni à l'extérieur de l'immeuble, en dehors d'une plaque de firme discrète à l'entrée de l'immeuble et des appartements et des affiches pour vente ou location.

Il est interdit d'exercer dans l'immeuble vendu une activité commerciale et/ou de bureau, à l'exception des magasins au rez de chaussée dans lesquels ne pourront être exploités que des bureaux pour des professions libérales ou bureau de conseil, fiscal ou comptable.

Il ne pourra être exercé, dans les appartements, aucun commerce ou industrie, dont les désagréments dépassent les inconvénients normaux de voisinage, compte tenu de la nature de l'immeuble. Les appartements du rez-de-chaussée pourront devenir des bureaux, moyennant obtention de toutes autorisations préalables des autorités administratives compétentes.

La division d'un appartement en plusieurs logements est interdite.

Les copropriétaires ne pourront laisser faire aucun bruit anormal ni user abusivement de radios, phonos, pianos, travail à l'outil ou à la machine et caetera, et plus particulièrement après dix heures du soir. Il est conseillé de poser les pianos sur isoloirs.

Les accès communs devront toujours être libres, sans que rien n'y soit déposé, même provisoirement.

Les travaux de ménage aux terrasses, se feront pendant la matinée.

Il est autorisé d'entreposer sur les terrasses les poubelles adéquates et fermées devant permettre le tri des déchets ménagers en veillant à garder les terrasses et les poubelles propres pour éviter les désagréments d'odeur. PROCURATION - la société

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

PARAZU, comparante aux présents, lui déclare de son présent donne par les présents procuration à: - Madame CATTARUZZA Véroni que; - Madame Anne DEGROOTE, et - Madame Danielle LENOINE, tous trois Avocat de même à Bruxelles, aux fins de signer l'acte de vente des lots privatifs ci-avant décrits. Renvoi approuvé

9. Mar. 2012 9:00 Maître Michel Cornelis 025203935 N° 9473 P. 15

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à quatre vingt cents -0,80€- pour un/millième.

Nomination d'un syndic

A titre transitoire, le comparant aux présentes assurera les fonctions de syndic jusqu'à la première assemblée des propriétaires qu'il prendra soin d'organiser.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège social ci-dessus indiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous, Notaire.

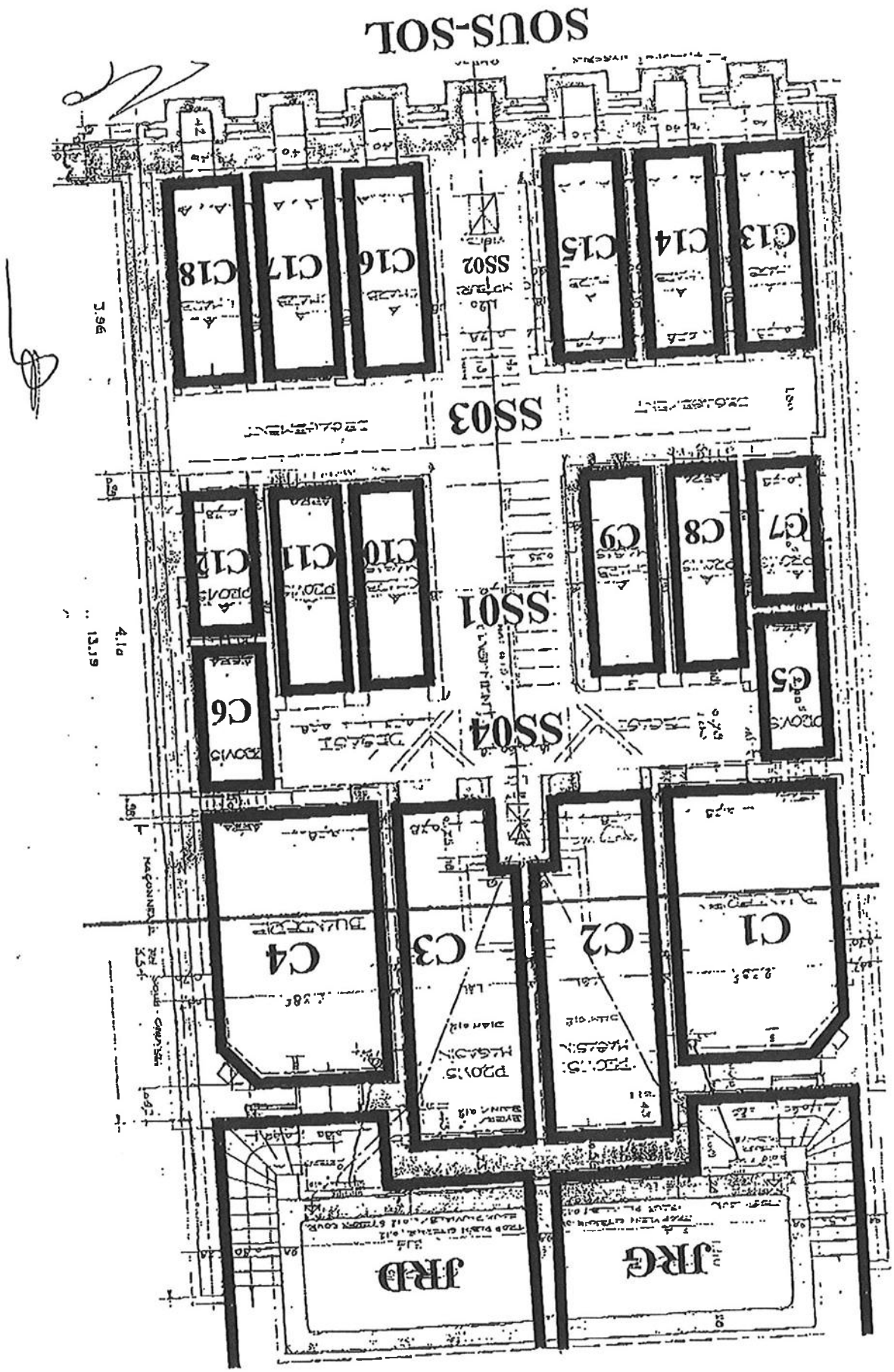
Approuvé la rature de
.../... lignes, .../... lettres.
.../.... chiffres, et .../....
mots nuls.

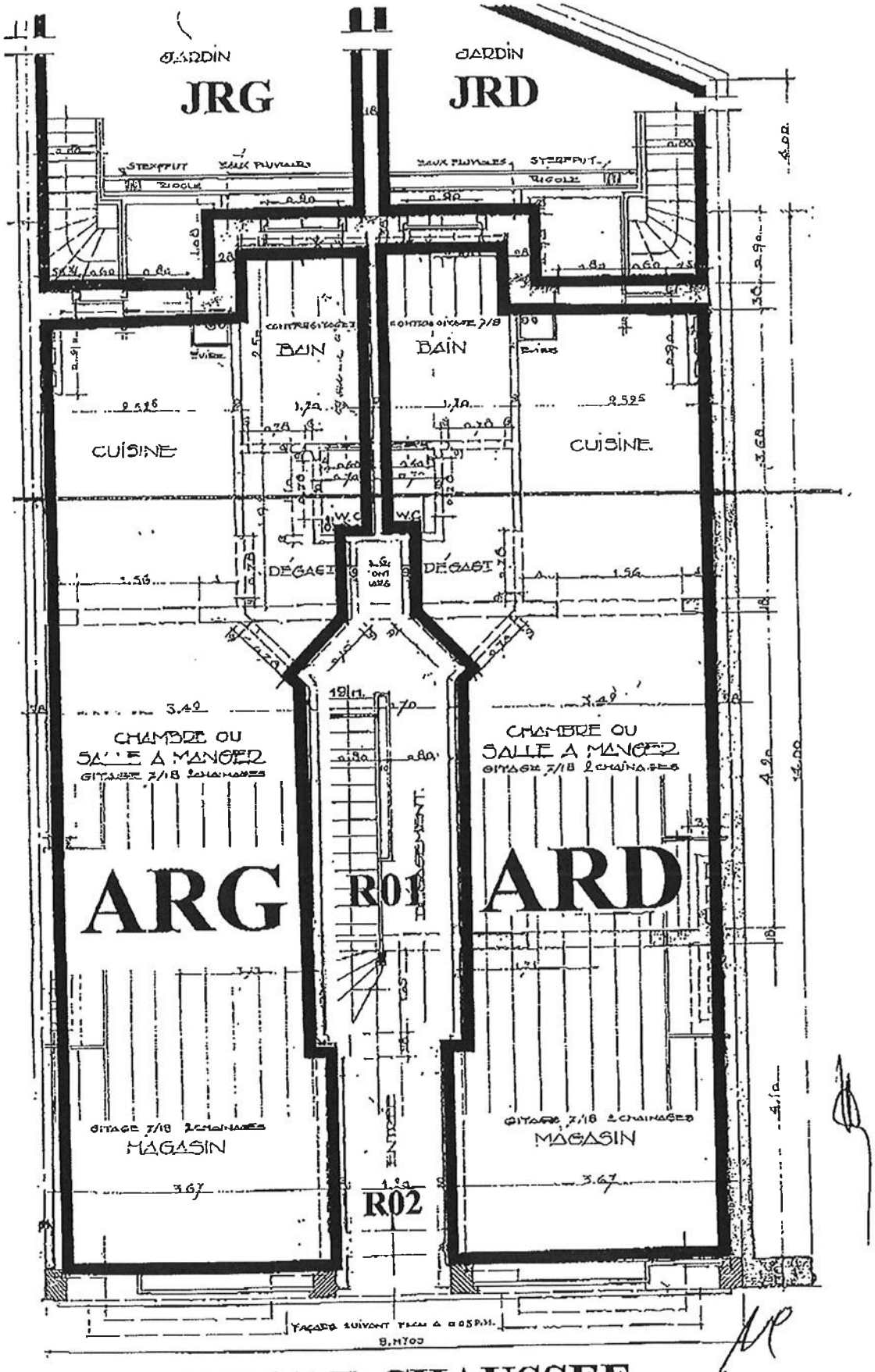
F917 167

Enregistré huit rôle(s) un renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht
Le 7 mai 2007
Volume 43 folio 35 case 17
Reçu Vingt-cinq euros (25€)

De E.A. Inspecteur a.i.
L'Inspecteur principal a.i.
B. FOUQUET

9. Mar. 2012 9:01 Maître Michel Cornel A 025203935 N° 9473 P. 16


SOUS-SOL
SS02
SS03
SS01
SS04
C18
C17
C16
C15
C14
C13
C12
C11
C10
C9
C8
C7
C6
C5
C4
C3
C2
C1
JRD
JRG



REZ-DE-CHAUSSEE

9. Mar. 2012 9:01 Maître Michel Cornelis 0252039935 N° 9473 P. 18

Enregistré trois rôle(s) sans renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement d'Anderlecht
Le 7 mai 2007
Volume 6/12 folio 45 case 24
Reçu Vingt-cinq euros (25€)

De E.A. inspecteur a.i.
L'Inspecteur principal a.i.
B. FOUQUET

1ER 2E ET 3E ETAGES

9. Mar. 2012 9:01 Maître Michel Cornelis 0252039935 N° 9473 P. 20

