

Acte
établi
en
pages

STATUT IMMOBILIER .- Dr.18.034/YK-7636

L'an deux mille quatorze.

Le treize juin.

Devant Nous, Maître **Marc BOELAERT**, Notaire résidant à Ganshoren-Bruxelles,

ONT COMPARU :

Mariés sous le régime légal de droit marocain, étant le régime de la séparation de biens, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "le comparant"

Lequel nous a exposé ce qui suit .

A. EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant est propriétaire du bien suivant :

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'ANDERLECHT / CINQUIÈME DIVISION

Un immeuble de commerce et de rapport avec bâtiment arrière situé **rue du Transvaal 43**, développant une façade à front de rue d'environ cinq mètres quarante centimètres, cadastré selon titre section C numéro 251/B/13 et 251/C/13 pour une contenance de deux ares vingt-trois centiares (2a 23ca), et cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C numéro 251 B 13 (maison) pour une superficie de un are vingt-sept centiares (1a 27ca) et section C numéro 251 C 13 (atelier) pour une superficie de nonante-six centiares, ensemble une superficie totale deux ares vingt-trois centiares (2a 23ca).

Le contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 30 mai 2014, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol est repris littéralement ci-après.

Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

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

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

CONDITIONS SPECIALES REPRISES DANS LE TITRE ANTERIEUR

Le comparant déclare qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude et que son titre de propriété, étant l'acte reçu par le notaire Philippe VERLINDE à Bruxelles, et à l'intervention du Notaire Michel CORNELIS, à Anderlecht le 2 mars 2000, cité dans l'origine de propriété qui précède, contient les stipulations suivantes, ici littéralement reproduites pour autant qu'elles soient encore d'application :

"CONDITIONS SPECIALES :

La partie acquéreur sera subrogée dans tous les droits actions et obligations de la partie venderesse, pouvant résulter des clauses et conditions spéciales ci-après reproduites, reprises dans l'acte reçu par le notaire Robert Van Dyck, à Etterbeek, le vingt-deux août mil neuf cent quatre-vingt-six - cette subrogation ayant lieu seulement pour autant que ces clauses soient encore d'application étant entendu que la présente énonciation ne pourra conférer à quiconque plus de droit qu'il n'en serait justifié par titre régulier et non prescrit.

Dans ledit acte on lit textuellement ce qui suit :

"CONDITIONS PARTICULIERES ou SPECIALES SERVITUDES :

En outre, la présente vente a lieu sous les charges et conditions particulières relatées en l'acte reçu par le Notaire Robert Cornélis, à Anderlecht, le six juillet mi neuf cent cinquante-quatre, lesquelles charges et conditions sont ici textuellement reproduites :

"Les immeubles vendus (43 et 45 rue du Tranvaal) et l'immeuble coté 47 ayant appartenus aux mêmes propriétaire les servitudes par

destination de père de famille continueront d'exister en faveur d'un fonds sur l'autre."

A ce sujet, il est fait observer que ces servitudes concernent, suivant observations faites sur place, l'existence (au rez de chaussée et au premier étage de l'atelier arrière du numéro 43, dans le mur séparatif donnant vers les numéros 45 et 47) de baies vitrées comportant châssis fixes, vitres claires et vitres en verre martelé afin de permettre des prises de jour vers l'atelier.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ce: charges et conditions particulières, sans recours contre la société créancière poursuivante ou le notaire instrumentant pour quelque cause que ce soit, l'adjudicataire ayant eu tout loisir de visiter les biens mis en vente."

B. REGIME DE COPROPRIETE ET D'INDIVISION FORCEE

Le comparant déclare ensuite ce qu'il suit, à savoir :

- qu'il a pris connaissance des dispositions sur l'application de la Loi du 8 juillet 1924 sur la copropriété des appartements, modifié par la Loi du 30 juin 1994 et celle du 2 juin 2010.

- qu'il désire placer l'immeuble, prédécrit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, mais qu'il a décidé que la section II du Chapitre III du Code Civil relatif à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles (plus particulièrement les articles 577-3 à 577-14 du Code Civil) n'est pas d'application étant donné que ledit immeuble ne comporte que très peu de parties communes mise à part le terrain et les éléments de la construction, notamment, le hall d'entrée carrossable, l'escalier et la cage d'escalier, le hall des caves au sous-sol, le jardin au rez-de-chaussée.

Le comparant déclare placer cet immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et il en opère la division en éléments privatifs devant consister en caves au sous-sol, en un rez-de-chaussée, un premier, deuxième et troisième étage ainsi que les combles.

Cette déclaration de volonté actée, au présent acte, crée, dès ce moment, ces éléments privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toute mutation entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats. Chacun de ces éléments privatifs comprenant une partie de l'immeuble en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties communes de

l'immeuble, lesquelles parties communes se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation de ces locaux privatifs emporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs, ainsi que tous baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et des annexes, qu'il devra s'y soumettre et qu'il devra se soumettre à toutes les décisions qui auront été prises ultérieurement par les copropriétaires, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

VII. MODIFICATIONS EVENTUELLES A 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 destination.

Toutefois ces modifications ne pourront changer ni le montant total des millièmes des parties communes ni la quote-part des parties communes affectée aux parties privatives. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots, l'accord éventuellement unanime des copropriétaires sera requis, sans préjudice à la modification des quotes-parts des charges pour les biens restant appartenir au vendeur.

URBANISME

La Commune d'Anderlecht, par son courrier du 25 juillet 2013 a fait savoir ce qui suit, ici littéralement reproduit :

«Pour le territoire où se situe le bien :
*** en ce qui concerne la destination :**

- est situé en zone mixte au plan régional d'affectation du sol.

*** en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :**

- est compris dans le plan d'affectation du sol dénommé « Pont de Cureghem » approuvé par : arrêté du Gouvernement du 28/10/2004.
- le bien est compromis dans le contrat de quartier durable « Canal-Midi » - AG 24/12/2010.

*** 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.

*** Autres renseignements :**

- le bien est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation ;
- pas de mesures de classement ;
- pas de permis d'environnement.»

SERVITUDES

La construction de l'immeuble, objet du présent acte a amené l'existence d'un état de choses entre les divers éléments privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces éléments avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'un élément privatif à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles 892 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- * des vues qui pourraient d'une partie privative sur l'autre, des communautés des descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égout, etcetera;
- * du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, té-léphone, télédistribution, etc...) et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers éléments privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes que révèlent les plans ou l'usage des lieux.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Les comparants déclarant être propriétaires du bâtiment arrière sise rue du Transvaal 43,

Les comparants concèdent une servitude perpétuelle et irrévocable de passage au profit du bâtiment arrière cadastré section C numéro

251 C 13 pour une superficie de nonante-six centiares (96ca) à charge du bâtiment avant cadastré section C numéro 251 B 3 pour une superficie de un are vingt-sept centiares (1a 27ca), et ce à titre gratuit.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Cet ensemble comprend un bâtiment avant avec sous-sol, trois étages et combles et un bâtiment arrière avec rez-de-chaussée, le duplex premier et deuxième étage, ainsi que le duplex troisième étage et combles.

L'immeuble est divisé selon les plans élaborés par la SPRL BETOP, Monsieur Baudouin DUFOUR, à 1090 Jette, rue de l'Eglise Saint-Pierre 21/bte 7, le 12 juin 2014.

Les **plans** du bâtiment avant et bâtiment arrière resteront annexés aux présentes ;

AUTORISATION DE BATIR

Le permis d'urbanisme permettant la division du bâtiment avant en un rez-de-chaussée affecté en bureaux et deux appartement-duplex aux étages a été délivré par la Commune d'Anderlecht, en date du 3 avril 2014 et demeurera ci-annexé.

ANALYSE DES PLANS

Niveau du sous-sol

Parties communes : cage d'escalier avec escalier, volée d'escalier entre sous-sols et rez-de-chaussée, dégagement devant servir les différentes caves, la cave commune avec les compteurs, la cave commune pour l'espace poubelles, les gaines techniques pour le passage des canalisations, le réseau d'égouts enterré.

Parties privatives :

Quatre (4) caves privatives se composant de la cave proprement dite avec sa porte et comprenant en copropriété et indivision forcée les quotités indivises dont le terrain telles que celles-ci sont reprises dans le tableau récapitulatif ci-après.

Niveau du rez-de-chaussée

A. Parties communes : l'entrée avec l'entrée carrossable, l'escalier et la cage d'escalier.

B. Parties privatives :

Le rez-de-chaussée dénommé « **LOT 1** », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* au niveau du rez-de-chaussée : vaste surface de bureaux comprenant 3 pièces attenantes, ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin.

* au niveau de l'entresol : un débarras.

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-trois/millièmes (193/1.000) des parties communes dont le terrain.

Niveau du premier et deuxième étage:

Parties communes : le dégagement d'escalier et palier ; volée d'escalier, les gaines techniques pour le passage des canalisations, les conduits de fumée.

Parties privatives :

L'appartement-duplex situé au premier et deuxième étage dénommé «**LOT 2**» comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

* Au niveau du premier étage : hall d'entrée, wc, une cuisine, une salle à manger, un salon, living, ainsi que la jouissance exclusive et privative de la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée aménageables en terrasse conformément au permis d'urbanisme délivré et dont question ci-avant.

* au niveau de l'entresol : un débarras

* Au niveau du deuxième étage : hall d'entrée, salle de bains, 2 chambres à coucher

b) En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante/millièmes (340/1.000) des parties communes dont le terrain.

Niveau du troisième étage et combles :

Parties communes : la cage d'escalier avec l'escalier et le palier, les gaines techniques pour le passage des canalisations, les conduits de fumée.

Parties privatives :

* L'appartement-duplex situé au troisième étage et combles dénommé «**LOT 2**» comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

* au niveau du troisième étage : hall d'entrée, wc, cuisine ouverte sur la salle à manger, salon, palier d'étage ainsi que la cage d'escalier (privatif à partir du deuxième étage), entresol inclus jusqu'à la première marche ascendante ;

* au niveau de l'entresol : un débarras .

- au quatrième étage: les combles composés d'un hall d'entrée, salle de bains, 2 chambres à coucher ainsi que la cage d'escalier menant du troisième au quatrième étage.

b) En copropriété et indivision forcée :

trois cent cinquante-six/millièmes (356/1.000) des parties communes dont le terrain.

Sur toute la hauteur du bâtiment

Les passages de la cheminée du chauffage, les cheminées des salles de bains, des cuisines, des chambres, la gaine technique, les canalisations d'eau, de gaz et de l'électricité, de l'évacuation des eaux et des sanitaires et du monte-charge sont parties communes.

REPARTITION DES MILLIEMES DANS LES PARTIES COMMUNES

Chaque élément constitue un élément indivisible; il est donc interdit de le scinder en deux ou plusieurs parties.

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition ci-après.

Cette répartition est immuable, sauf résolution de l'assemblée générale votée à l'unanimité des voix.

TABLEAU DE QUOTITES (en dixmillièmes).

| | |
|-------|-----|
| C1 | 83 |
| C2 | 15 |
| C3 | 6 |
| C4 | 7 |
| LOT 1 | 193 |
| LOT 2 | 340 |

| | |
|-----------------|--------------|
| LOT 3 | 356 |
| Ensemble | 1.000 |

AMENAGEMENTS AUTORISES

- Il est fait observer que, moyennant autorisation urbanistique préalable, si celle-ci devait s'avérer nécessaire, et sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires mais en respectant les dispositions du présent statut immobilier, notamment quant aux parties communes de l'immeuble, les propriétaires du rez-de-chaussée (LOT 1) pourront demander le changement de l'affectation de bureaux en logement.
- Il est en outre également stipulé pour autant que de besoin que les propriétaires de l'atelier situé à l'arrière du bâtiment, ne fait pas partie de la mise en copropriété du bâtiment avant objet des présentes, et composé de deux étages, pourront demander le changement d'affectation de l'atelier en logement moyennant autorisation urbanistique préalable, et sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble avant objet du présent acte de base.
- Le propriétaire de LOT 3 pourra, s'il le souhaite et à ses frais, cloisonner la partie privative de la cage d'escalier à partir palier d'étage ainsi que la cage d'escalier (privatif à partir du deuxième étage), entresol inclus jusqu'à la première marche ascendante. Ces éventuels travaux seront effectués sous la responsabilité totale du propriétaire du LOT 3.

Valeur respective des lots privatifs

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par l'expert-géomètre Monsieur BAUDOUIN DUFOUR prénommé.

Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local 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 volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces

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

DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition énoncé ci-avant .

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autrement, sauf ce qui est dit dans le présent acte et sous réserve de l'unanimité des voix des copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble.

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

L'objet du pré-sent article est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Antennes

Ces antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

2. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera. . .) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui se-raient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

3. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement des-servi.

4. Chauffage central

Le cas échéant, la chaudière servant au chauffage des appartements est un élément commun, le chauffage desservant une seule entité privative est privatif.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs. En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

5. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'appartement qu'ils desservent exclusivement.

6. Escaliers

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

En égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

7. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs. . .) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

8. Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

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

9. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière. Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entre-preneur unique désigné par la copropriété.

11. Garde-corps et balustrades

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 3 et 9.

12. Jardin

Il est attribué aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des fractions de sol commun non bâti, aménagés en jardins, se situant en façade arrière de l'immeuble.

Malgré son affectation, cette fraction du sol conserve son statut de partie commune. En contrepartie, le bénéficiaire en supporte les charges (charges communes particulières).

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive.
- l'indemnité d'expropriation relative à la fraction du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.
- l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.
- le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

13. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlo-phones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyau-teries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées. Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours

des voisins et co-occu-pants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

14. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier. Il en résulte que les murs clôturant le jardin sont de gros murs.

En effet, s'ils étaient détruits, le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

15. Murs intérieurs séparant deux appartements

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

16. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un appartement de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

17. Murs intérieurs de l'appartement

Les murs qui séparent les diverses pièces de l'appartement sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

18. Murs de clôture

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle. Si les jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

19. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

20. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

21. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément

privatif.

22. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers appartements, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

23. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

24. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice et la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en des-sous de ladite superficie. Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

25. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

26. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

27. Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 3 ci-avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

28. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante

les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

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, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire instrumentant de la portée de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer plusieurs travaux à la fois à ses biens à faire appel à un coordinateur de sécurité et imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux qu'il a effectués ou fait effectuer après le premier mai deux mille un.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL

Le notaire Boelaert, soussigné, certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants au vu d'un de leurs documents officiels d'état civil à savoir leur carte d'identité. En outre les parties ont marqué leur accord quant à la mention de leur numéro du registre national dans le présent acte ainsi que dans toutes les copies et les extraits qui en seront rédigés.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le comparant déclare faire élection de domicile en son domicile susindiqué.

ARTICLE 9 DE LA LOI VENTOSE

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant a attiré en temps utile leur attention sur le droit de chaque partie de désigner

librement un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion *des emplacements de garage et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

PROJET

Le* comparant* nous déclare* qu'il *a pris connaissance du projet du présent acte, le * et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, à Ganshoren-Bruxelles, avenue Charles Quint, 343, date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.